



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КАД24-1-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

10 апреля 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Николаевой О.В.
рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Быковой Ирины Игоревны на решение Керченского городского суда Республики Крым от 24 августа 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 22 ноября 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 20 июля 2023 г. по административному делу № 2а-1565/2022 по административному иску Быковой И.И. о признании незаконными решений Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 11 апреля 2022 г. и об отказе в государственном кадастровом учете государственной регистрации прав от 11 июля 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Быкова И.И. обратилась в суд с административным иском о признании незаконными и отмене решения Государственного Комитета государственной регистрации и кадастра Республики Крым о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 11 апреля 2022 г. и решения об отказе в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав от 11 июля 2022 г. в отношении принадлежащего ей земельного участка, возложении обязанности повторно рассмотреть ее заявление.

В обоснование заявленных требований административный истец указала на то, что ей на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 476 +/- 8 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: [REDACTED].

Л [REDACTED] на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 757 +/- 10 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: [REDACTED].

Между Быковой И.И. и Л [REDACTED] 16 марта 2022 г. заключено соглашение о перераспределении вышеуказанных земельных участков, в результате которого участок административного истца Быковой И.И. будет составлять 574 кв. м, а земельный участок Л [REDACTED] – 659 кв. м.

С целью осуществления государственного кадастрового учета образованного земельного участка и регистрации права собственности 25 марта 2022 г. Быковой И.И. в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым подано соответствующее заявление с приложением межевого плана, соглашения от 16 марта 2022 г. и квитанции.

Уведомлением государственного регистратора от 11 апреля 2022 г. процедура государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении земельного участка приостановлена до 11 июля 2022 г. по основаниям, предусмотренным пунктами 7, 28 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в связи с несоответствием образуемого земельного участка требованиям, предъявляемым к предельным размерам земельного участка, поскольку размер вновь образуемого земельного участка административного истца составит 574 кв. м, что меньше разрешенного минимального размера для земельных участков данной категории, установленного Правилами землепользования и застройки муниципального образования г.о. Керчь Республики Крым.

Уведомлением государственного регистратора от 11 июля 2022 г. отказано в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с неустранением причин приостановления государственной регистрации прав, указанных в уведомлении от 11 апреля 2022 г.

Быкова И.И. не согласна с указанными решениями регистрирующего органа, поскольку принадлежащий ей земельный участок изначально не соответствовал установленным муниципальным образованием минимальным размерам земельных участков, а кроме того, соглашение о перераспределении земельных участков осуществлено по фактическому пользованию.

Решением Керченского городского суда Республики Крым от 24 августа 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 22 ноября 2022 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 20 июля 2023 г., в удовлетворении административного иска отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Быкова И.И. ставит вопрос об отмене обжалуемых судебных актов, как постановленных с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 декабря 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 марта 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с положениями пункта 28 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Неустранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета, указанных в статье 26 Закона о государственной регистрации недвижимости, в силу положений статьи 27 названного Закона является

основанием к принятию органом регистрации прав решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

В силу пункта 2 статьи 11⁷ Земельного кодекса Российской Федерации при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым, утвержденными решением 108 сессии 1 созыва Керченского городского совета Республики Крым от 31 января 2019 г. № 1550-1/19, для земельных участков с видом разрешенного использования – ведение садоводства определены предельные размеры земельных участков: минимальные размеры земельных участков – 0,06 га; максимальные размеры земельных участков – 0,12 га.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что образование земельных участков не должно нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, и поскольку в результате преобразования исходных земельных участков размер вновь образуемого земельного участка административного истца с видом разрешенного использования – ведение садоводства составит 574 кв. м, что менее установленного Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым предельного минимального размера – 0,06 га для земельных участков данной категории, регистрирующим органом правомерно принято решение о приостановлении государственной услуги.

С выводами судов первой, апелляционной и кассационной инстанций Судебная коллегия не может согласиться по следующим основаниям.

Постановлением администрации города Керчи Республики Крым от 19 августа 2020 г. № 2354/ 1-п бесплатно в собственность Быковой И.И., являющейся членом СНТ «[REDACTED]», передан земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: [REDACTED], территория, ул. [REDACTED] площадью 476 кв. м, что не соответствовало установленному органом местного самоуправления предельному минимальному размеру – 0,06 га для земельных участков данной категории.

Подпункт 8 пункта 9 статьи 39²⁹ Земельного кодекса Российской Федерации в качестве самостоятельного основания для принятия решения об отказе в заключении соглашения о перераспределении устанавливает случай, когда в результате перераспределения земельных участков площадь земельного участка,

на который возникает право частной собственности, будет превышать установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

Таким образом, законодатель в качестве препятствия для заключения соглашения о перераспределении рассматривает только такие случаи несоответствия вновь образуемого в результате перераспределения земельного участка предельным размерам земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, когда в результате перераспределения площадь земельного участка, на который возникает право частной собственности, будет превышать установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

В рассматриваемом деле принадлежащий административному истцу земельный участок изначально не соответствовал установленному Правилами землепользования и застройки минимальному размеру земельных участков, в связи с чем недостижение им в результате перераспределения такого минимального размера не может служить основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении.

При таких данных решение Керченского городского суда Республики Крым от 24 августа 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 22 ноября 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 20 июля 2023 г. нельзя признать законными и обоснованными, в связи с чем они подлежат отмене с вынесением нового решения об удовлетворении административного иска.

Руководствуясь статьями 327, 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Керченского городского суда Республики Крым от 24 августа 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 22 ноября 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 20 июля 2023 г. отменить, административный иск Быковой И.И. удовлетворить.

Признать незаконными и отменить решения Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 11 апреля 2022 г. и об отказе в государственном кадастровом учете государственной регистрации прав от 11 июля 2022 г.

Возложить на Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым обязанность повторно рассмотреть заявление Быковой И.И. от 25 марта 2022 г.

Председательствующий
Судьи