



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД24-41-К4

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

24 июля 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Абакумовой И.Д., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу администрации муниципального образования города-курорта Геленджика на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 1 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г. по материалам истребованного административного дела № 2а-1336/2023 по административному исковому заявлению Менякиной Галины Алексеевны о признании незаконным решения администрации муниципального образования города-курорта Геленджика об отказе в перераспределении земельных участков.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителя администрации муниципального образования города-курорта Геленджика Спирина К.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Менякина Г.А., являясь собственником земельного участка площадью 530 кв. метров с кадастровым номером [REDACTED], вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] обратилась в администрацию муниципального образования города-курорта Геленджика (далее – администрация) с заявлением о перераспределении земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 144 кв. метра.

Решением в форме письма администрации муниципального образования города-курорта Геленджика от 28 ноября 2022 г. № 110-15000/22-15-52-11 (далее – Письмо от 28 ноября 2022 г.) Менякиной Г.А. отказано в удовлетворении заявления в связи с тем, что земельный участок из земель муниципальной собственности площадью 144 кв. метра расположен в зоне рекреационного назначения (Р1), в которой формирование земельных участков для индивидуального жилищного строительства запрещено.

Менякина Г.А., полагая, что указанное решение нарушает ее права, обратилась в суд с административным иском о признании его незаконным.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 1 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2023 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г., административный иск Менякиной Г.А. удовлетворен, отказ администрации в перераспределении земельных участков признан незаконным, на администрацию возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Менякиной Г.А. о перераспределении земельных участков.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 3 статьи 11<sup>7</sup> ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (далее – перераспределение земельных участков), осуществляется в случаях и порядке, которые предусмотрены главой V<sup>4</sup> ЗК РФ.

В силу подпункта 3 пункта 1 статьи 39<sup>28</sup> ЗК РФ допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Пунктом 2 указанной статьи в качестве основания перераспределения земельных участков определено соглашение между уполномоченными органами (исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления) и собственниками земельных участков.

Согласно пункту 1, подпункту 2 пункта 3 статьи 39<sup>29</sup> ЗК РФ в целях заключения соглашения о перераспределении земельных участков граждан –

собственник земельного участка обращается с заявлением о перераспределении земельных участков, к которому в том числе прилагается схема расположения земельного участка, в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земельных участков.

В пункте 9 статьи 39<sup>29</sup> ЗК РФ содержится исчерпывающий перечень оснований для принятия уполномоченным органом решения об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, в том числе если имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, предусмотренные пунктом 16 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ (подпункт 11); если приложенная к заявлению о перераспределении земельных участков схема расположения земельного участка разработана с нарушением требований к образуемым земельным участкам или не соответствует утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории (подпункт 12).

Одним из оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка этой схемы с нарушением предусмотренных статьей 11<sup>9</sup> ЗК РФ требований к образуемым земельным участкам (подпункт 3 пункта 16 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ).

Согласно пункту 6 статьи 11<sup>9</sup> ЗК РФ образование земельных участков не должно приводить к препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами.

Кроме того, не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, за исключением земельного участка, образуемого в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов (пункт 7 статьи 11<sup>9</sup> ЗК РФ). При этом границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением установленных федеральным законом случаев, когда границы земельных участков могут пересекать границы территориальных зон (пункт 2 статьи 85 ЗК РФ, часть 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела следует, что согласно картографическому материалу правил землепользования и застройки территории муниципального образования города-курорта Геленджика, утвержденных решением Думы муниципального образования города-курорта Геленджика от 27 июля 2010 г. № 466 (в редакции решения Думы муниципального образования города-курорта Геленджика от 16 августа 2022 г. № 534), земельный участок площадью 530 кв. метров, принадлежащий Менякиной Г.А., относится к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1.2), земельный участок из земель

муниципальной собственности площадью 144 кв. метра расположен в зоне рекреационного назначения (Р1).

При этом земельные участки в составе жилых зон и в составе рекреационных зон имеют разное целевое назначение. Так, земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения; жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам (пункт 5 статьи 85 ЗК РФ).

Вместе с тем земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма (пункт 9 статьи 85 ЗК РФ).

Таким образом, в данном случае образование земельного участка путем перераспределения не соответствует требованиям приведенных норм земельного законодательства.

Указание в Письме от 28 ноября 2022 г. в качестве основания для отказа в перераспределении земельных участков на расположение земельного участка площадью 144 кв. метра в зоне рекреационного назначения (Р1), в которой формирование земельных участков для индивидуального жилищного строительства запрещено, соответствует нормам подпунктов 11 и 12 пункта 9 статьи 39<sup>29</sup> ЗК РФ.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, определила:

решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 1 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г. отменить.

В удовлетворении административного искового заявления Менякиной Галины Алексеевны о признании незаконным решения администрации муниципального образования города-курорта Геленджика от 28 ноября 2022 г. № 110-15000/22-15-52-11 об отказе в перераспределении земельных участков отказать.

Председательствующий

Судьи