



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-КАД24-6-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

2 октября 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Николаевой О.В.,

судей Абакумовой И.Д. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Ерохина Алексея Федоровича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 30 ноября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2024 г. по административному делу № 2а-1476/2023 по административному исковому заявлению Ерохина А.Ф. к департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области об оспаривании решения.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения представителя Ерохина А.Ф. – адвоката Жбанковой З.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, возражения представителя министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области Бобкова Я.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ерохин А.Ф. обратился в суд с административным иском о признании незаконным решения департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее также – департамент) от 11 апреля 2023 г. № 52-17-9690 об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в связи с образованием земельного участка путем перераспределения; о возложении обязанности повторно рассмотреть заявление.

В обоснование требований административный истец указал, что является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: г. [REDACTED]. На данном участке расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED]. При вынесении границ земельного участка было выявлено, что часть дома выходит за границу земельного участка. 31 марта 2023 г. Ерохин А.Ф. обратился к административному ответчику с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в связи с образованием земельного участка посредством перераспределения. Письмом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 11 апреля 2023 г. № 52-17-9690 Ерохину А.Ф. отказано в утверждении представленной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого путем перераспределения.

Решением Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 13 июля 2023 г. административное исковое заявление Ерохина А.Ф. удовлетворено.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 30 ноября 2023 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2024 г., решение суда первой инстанции отменено. По делу принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Ерохин А.Ф. просит отменить апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 30 ноября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2024 г.

В обоснование жалобы административный истец указывает, что у департамента отсутствовали основания для отказа в перераспределении земельного участка и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Испрашиваемый земельный участок расположен в территориальной зоне индивидуальной жилой застройки, в результате перераспределения площадь земельного участка Ерохина А.Ф. увеличится

до установленных предельных максимальных размеров земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Ерохин А.Ф. считает неверным вывод департамента о том, что формирование земельного участка в испрашиваемой конфигурации приведет к нерациональному использованию земель.

Административный истец ссылается на то, что наличие здания, выходящего за границы его земельного участка, не является основанием для отказа в перераспределении. Право собственности на данный жилой дом зарегистрировано в установленном законом порядке и никем не оспаривалось. Кроме того, суд апелляционной инстанции установил основания для отказа в перераспределении, на которые административный ответчик в оспариваемом решении не ссылался, чем фактически подменил собой орган государственной власти.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 10 сентября 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, заслушав объяснения представителя Ерохина А.Ф. – адвоката Жбанковой З.А., возражения представителя министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области Бобкова Я.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами апелляционной и кассационной инстанций были допущены существенные нарушения норм материального права.

В соответствии с подпунктом 11 пункта 9 статьи 39²⁹ Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ) уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в случае, если имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, предусмотренные пунктом 16 статьи 11¹⁰ данного кодекса.

Согласно подпункту 3 пункта 16 статьи 11¹⁰ ЗК РФ основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11⁹ названного кодекса требований к образуемым

земельным участкам.

Как следует из пунктов 4, 6 статьи 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации, не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости; образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные упомянутым кодексом, другими федеральными законами.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Ерохин А.Ф. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категорией земель «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство», а также жилого дома с кадастровым номером [REDACTED], расположенных по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED].

В связи с тем, что часть принадлежащего Ерохину А.Ф. дома выходит за границу упомянутого земельного участка, он обратился в департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого в результате перераспределения, представив схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Согласно данной схеме предполагается образование земельного участка площадью 767 кв.м путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в собственности административного истца, с кадастровым номером [REDACTED] площадью 468 кв.м.

Письмом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 11 апреля 2023 г. № 52-17-9690 Ерохину А.Ф. отказано в утверждении представленной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого посредством перераспределения, поскольку перераспределение земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и земель неразграниченной государственной собственности, на которых расположен жилой дом, не относится к случаям перераспределения, указанным в пункте 1 статьи 39²⁸ Земельного кодекса Российской Федерации, а также в связи с тем, что формирование земельного участка испрашиваемой конфигурации приведет к нерациональному использованию территории, расположенной между формируемым земельным участком и земельным участком с кадастровым номером [REDACTED].

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции указал на отсутствие обстоятельств, свидетельствующих о несоблюдении Ерохиным А.Ф. условий перераспределения, и правовых оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка.

Отменяя решение суда и отказывая в удовлетворении административного искового заявления, суды апелляционной и кассационной инстанций, руководствуясь статьями 11⁹, 11¹⁰, 39²⁸, 39²⁹ Земельного кодекса Российской Федерации, исходили из того, что образование земельного участка путем перераспределения образует излом и вклинивание границ, что приведет к нерациональному использованию земель.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 39²⁸ Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в том числе в следующих случаях:

– перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

– перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, 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.

Решением Воронежской городской Думы от 20 апреля 2022 г. № 466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа г. Воронеж» установлены градостроительные регламенты зоны индивидуальной жилой застройки, согласно которым для земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» минимальная площадь земельного участка должна составлять 300 кв. м, максимальная – 800 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не должен превышать 50 процентов.

В соответствии со схемой расположения земельного участка предполагаемая площадь земельного участка, образуемого в результате перераспределения, составит 767 кв. м., что менее максимальной площади земельного участка, установленной градостроительным регламентом.

Из представленного в материалы дела экспертного исследования общества с ограниченной ответственностью экспертное учреждение «Воронежский центр экспертизы» от 14 июня 2023 г. № 38623 следует, что возможно утверждение схемы расположения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с измененной конфигурацией земельного участка на кадастровом плане территории, так как данное формирование не противоречит подпункту 26 пункта 1 статьи 26 и статье 27 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и подпункту 4 пункта 7.5 Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17 февраля 2023 г.

При анализе изменения конфигурации границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] установлено, что такое изменение не приводит к возникновению препятствий в обслуживании инженерных коммуникаций, расположенных на землях общего пользования, и захвату земель общего пользования в связи с тем, что в зоне изменения конфигурации границ земельного участка не расположены какие-либо инженерные коммуникации, земли общего пользования, к которым относятся автомобильные дороги, проезды, красные линии. Данное обстоятельство свидетельствует об обеспечении рационального землепользования всех земель общего пользования и инженерных коммуникаций, находящихся в зоне расположения земельного участка.

Согласно пункту 20 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 г., при решении вопроса о правомерности перераспределения земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, необходимо установить наличие оснований для перераспределения, указанных в пункте 1 статьи 39²⁸ Земельного кодекса Российской Федерации, а также отсутствие оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, перечисленных в пункте 9 статьи 39²⁹ Земельного кодекса Российской Федерации.

С учетом того, что земельный участок административного истца предназначен для индивидуального жилищного строительства, его площадь в результате перераспределения увеличится не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (подпункт 3 пункта 1 статьи 39²⁸ ЗК РФ), административным ответчиком в оспариваемом решении не указано оснований, перечисленных в пункте 9 статьи 39²⁹ ЗК РФ, судами апелляционной и кассационной инстанций были допущены

существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав Ерохина А.Ф.

При таком положении обжалуемые судебные акты нельзя признать законными, в связи с чем они подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 30 ноября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2024 г. отменить.

Оставить в силе решение Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 13 июля 2023 г.

Председательствующий

Судьи