



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КАД25-5-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

18 июня 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Нефедова О.Н.,
судей Калининой Л.А. и Абакумовой И.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Лебединского Ивана Ивановича на решение Алуштинского городского суда Республики Крым от 11 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 12 августа 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. по административному делу № 2а-530/2024 по административному исковому заявлению Лебединского И.И. к администрации г. Алушты Республики Крым о признании незаконным отказа в утверждении схемы расположения земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Лебединский И.И. обратился в суд с административным исковым заявлением о признании незаконным постановления администрации г. Алушты Республики Крым (далее также – администрация) от 23 августа 2023 г. № 3121 «Об отказе в предоставлении муниципальной услуги», которым ему отказано в утверждении схемы расположения на кадастровом плане территории земельного участка площадью 413 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Также просил суд возложить на администрацию обязанность повторно рассмотреть его заявление от 18 июля 2023 г. об утверждении схемы расположения земельного участка.

Отказ мотивирован тем, что на одном из контуров многоконтурного земельного участка согласно представленной схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории отсутствуют объекты капитального строительства, принадлежащие заявителю.

В обоснование заявленных требований административный истец ссылаясь на то, что оспариваемое постановление является незаконным, поскольку кадастровым инженером при подготовке схемы расположения земельного участка соблюдены все требования действующего законодательства по его образованию, а также учтено фактическое землепользование.

Решением Алуштинского городского суда Республики Крым от 11 апреля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 12 августа 2024 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. принятые по делу судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной Лебединским И.И. в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных актов.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 марта 2025 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия полагает, что при рассмотрении и разрешении заявленных исковых требований такие нарушения имели место.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Лебединскому И.И. на праве собственности принадлежит часть жилого дома блокированной застройки с кадастровым номером [REDACTED] площадью 55,1 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED].

Указанный объект недвижимости расположен на одном из контуров многоконтурного земельного участка, расположенного в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами в селах и поселках (Ж-1-2(16), в которой градостроительными регламентами предусмотрено размещение земельных

участков с основным видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка».

18 июля 2023 г. Лебединский И.И. обратился в администрацию с заявлением об утверждении схемы расположения на кадастровом плане территории земельного участка площадью 413 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED].

Решением администрации, изложенным в постановлении от 23 августа 2023 г. № 3121, отказано в предоставлении муниципальной услуги по утверждению схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в отношении земельного участка площадью 413 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], в связи с тем, что заявителем представлены документы, удостоверяющие право собственности на жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], расположенное на одном из контуров многоконтурного земельного участка, согласно представленной схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории на втором контуре многоконтурного земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства, принадлежащие заявителю. Рекомендовано осуществить образование земельного участка исключительно под объектом капитального строительства, находящимся в собственности заявителя.

Признавая данный отказ законным и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, с выводами которого согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, исходил из того, что административный истец при обращении с заявлением об утверждении схемы расположения многоконтурного земельного участка на кадастровом плане территории представил в администрацию правоустанавливающие документы на принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости, расположенный в другой части образуемого земельного участка. На самой схеме объекты недвижимости на второй части испрашиваемого земельного участка не изображены, согласно данным публичной кадастровой карты не расположены, таким образом, в спорной части многоконтурного земельного участка площадью 413 кв.м отсутствуют принадлежащие заявителю объекты недвижимости. В связи с этим суд пришел к выводу о том, что часть земельного участка не может быть передана в собственность административного истца.

В кассационной жалобе Лебединский И.И. указывает, что оспариваемое решение и обжалуемые судебные акты вынесены с нарушением норм материального права.

Доводы Лебединского И.И. заслуживают внимания по следующим основаниям.

Как указывает в кассационной жалобе заявитель, он занимает испрашиваемый им земельный участок на основании решения Лучистовского сельского совета от 23 сентября 2005 г. № 1106 о составлении технической документации Лебединскому И.И., которым ему разрешено составление

технической документации по приватизации земельного участка площадью 0,04 га, расположенного по адресу: [REDACTED].

На основании указанного решения в 2010 г. по его заказу была разработана техническая документация по землеустройству и составлены документы, удостоверяющие право на земельный участок, в составе документации имеются акт установления границ участка площадью 0,0345 га в натуре от 13 августа 2010 г., размеры и местоположение которого указаны на прилагаемом к акту плане, и акт приема-передачи межевых знаков на хранение Лебединского И.И., к которому приложен кадастровый план землепользования, размер площади которого 0,0344 га.

Земельный участок находится в его пользовании более 15 лет, что подтверждается справкой исполнительного комитета Лучистовского сельского совета от 21 октября 2010 г. № 243 о закреплении за Лебединским И.И. в земельно-кадастровой книге под № 144 земельного участка площадью 0,04 га, расположенного по адресу: [REDACTED], и выпиской из похозяйственной книги от 11 декабря 2020 г. № 02.36-21/22.

Технический паспорт БТИ от 22 августа 2011 г. на принадлежащий ему на праве собственности жилой дом, расположенный по адресу: г. [REDACTED], содержит изображение контура спорного земельного участка на плане земельного участка.

Указанные доказательства, а также копии чеков, подтверждающих оплату за пользование данным земельным участком, представлены в материалы дела.

Площадь земельного участка (413 кв.м), об утверждении схемы расположения которого просит административный истец, соответствует сумме площадей двух контуров, отраженных на плане земельного участка (занятого жилым домом (0,007 га) и с наименованием «огород» (0,0345 га).

Согласно п. 1 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с пунктом 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее также – Вводный закон), если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность (абзац второй).

Государственная регистрация прав собственности на указанные в данном пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Закона о государственной регистрации недвижимости. Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется (абзац четвертый).

В силу статьи 12 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Федеральный конституционный закон от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие право собственности, право пользования, выданные государственными и иными официальными органами Украины, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя.

Эти нормы действовали на период обращения Лебединского И.И. к административному ответчику о предоставлении в собственность земельного участка и сохраняют свое действие в настоящее время.

Исходя из содержания приведенных положений право на получение спорного земельного участка в собственность бесплатно возникло у административного истца в связи с наличием у него права постоянного (бессрочного) пользования этим участком, которое сохраняется у него до настоящего времени.

Как указано в оспариваемом постановлении администрации, на карте функциональных зон генерального плана муниципального образования г.о. Алушта Республики Крым, утвержденного решением Алуштинского городского совета от 29 октября 2018 г. № 56/1, образуемый земельный участок расположен в жилой зоне подзоны индивидуальной и малоэтажной многоквартирной жилой застройки. На карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования г.о. Алушта, утвержденного решением Алуштинского городского совета от 22 февраля 2019 г. № 59/22, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами в селах и поселках (Ж-1-2(16), в которой согласно градостроительным регламентам предусмотрено размещение земельных участков с основным видом разрешенного использования – «блокированная жилая застройка».

Таким образом, разрешенное использование земельного участка соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка.

В кассационной жалобе Лебединский И.И. также указывает, что раздел земельных участков между ним и вторым собственником жилого дома блокированной застройки произведен в соответствии со сложившимся

в течение длительного периода порядком землепользования, согласно которому в его пользовании находились оба контура образуемого многоконтурного земельного участка, один из которых занят жилым домом, а расположенный между этими контурами одноконтурный земельный участок – в пользовании второго собственника смежного блока жилого дома Евтушенко Л.А.

Смежным землепользователем Евтушенко Л.А. оформлен в собственность занятый принадлежащей ей на праве собственности частью жилого дома этот одноконтурный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 504 кв.м.

С учетом данного обстоятельства, а также сложившегося порядка пользования возможность формирования одноконтурного земельного участка у Лебединского И.И. отсутствует.

В оспариваемом постановлении отмечено, что принадлежащая административному истцу на праве собственности часть жилого дома блокированной застройки с кадастровым номером [REDACTED] расположена на одном из контуров образуемого многоконтурного земельного участка, на втором контуре объекты капитального строительства, принадлежащие заявителю, отсутствуют.

Между тем администрацией и судом не учтено, что, несмотря на то, что действующее земельное законодательство не содержит понятия многоконтурного земельного участка, оно допускает осуществление государственного кадастрового учета и последующую государственную регистрацию прав на земельные участки, представляющие собой совокупность контуров. Возможность существования многоконтурного земельного участка и его постановка на кадастровый учет подтверждаются содержанием пункта 24 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 7 декабря 2023 г. № П/0514, согласно которому, если граница земельного участка представляет собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями (многоконтурный земельный участок), описание местоположения границ такого земельного участка дополняется обозначением контура земельного участка, состоящего из кадастрового номера земельного участка и порядкового номера соответствующего контура земельного участка, указываемого после кадастрового номера в скобках арабскими цифрами, и площадью такого контура в квадратных метрах с округлением до 0,01 квадратного метра с указанием погрешности вычисления.

Таким образом, под многоконтурным земельным участком понимается объект недвижимости (земельный участок), граница которого представляет собой несколько замкнутых контуров. Отдельные контуры границы земельного участка не являются земельными участками, входящими в состав многоконтурного земельного участка, либо его частями. Границы отдельного контура без установления границ всего многоконтурного земельного участка не устанавливаются. Контур многоконтурного земельного участка

не является самостоятельным объектом недвижимого имущества, как и объектом прав.

Принадлежащий на праве собственности Лебединскому И.И. жилой дом находится на земельном участке, являющемся многоконтурным, и в силу особенностей такого земельного участка занимает один из его контуров.

При этом исключительное право на приобретение многоконтурного земельного участка в собственность или в аренду не ставится в зависимость от наличия зданий, сооружений на каждом из контуров.

Образование испрашиваемого Лебединским И.И. земельного участка путем установления его границы, в которую включена совокупность двух контуров, требованиям статей 11², 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации к образованию земельных участков и образованным земельным участкам не противоречит.

Более того, в данном случае формирование нового земельного участка не осуществляется, заявитель ставит вопрос об утверждении схемы расположения земельного участка, ранее предоставленного в его бессрочное пользование.

Поскольку право бессрочного пользования земельным участком возникло у Лебединского И.И. до принятия Республики Крым в Российскую Федерацию, в силу статьи 12 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ подтверждено документами, выданными официальными органами Украины, и является действующим, положения пункта 9.1 статьи 3 Вводного закона подлежат применению при разрешении вопросов об утверждении схемы расположения этого земельного участка, предоставлении его в собственность.

Дополнительно в оспариваемом постановлении администрация, сославшись на часть 1 статьи 18 Закона Республики Крым от 15 января 2015 г. № 66-ЗРК «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности и некоторых вопросах земельных отношений», указала, что положения статьи 39¹⁸ Земельного кодекса Российской Федерации в части особенностей предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, вступают в силу с 1 января 2025 г., что также является основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка.

Между тем орган местного самоуправления не принял во внимание, что указанная норма Земельного кодекса Российской Федерации регулирует порядок предварительного согласования предоставления в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых изначально в пользование, в аренду или в собственность, и не применяется при оформлении в порядке статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации в собственность

земельных участков, переданных ранее в пользование в установленном законом порядке.

Данное основание отказа в утверждении схемы расположения земельного участка также не соответствует закону.

Поскольку судами допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход административного дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав Лебединского И.И., то состоявшиеся по делу судебные акты подлежат отмене.

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

о п р е д е л и л а :

решение Алуштинского городского суда Республики Крым от 11 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 12 августа 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. отменить.

Принять по делу новое решение, которым кассационную жалобу Лебединского И.И. удовлетворить.

Признать незаконным постановление администрации г. Алушты Республики Крым от 23 августа 2023 г. № 3121 «Об отказе в предоставлении муниципальной услуги», которым ему отказано в утверждении схемы расположения на кадастровом плане территории земельного участка площадью 413 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED].

На администрацию г. Алушты Республики Крым возложить обязанность повторно рассмотреть заявление Лебединского И.И. от 18 июля 2023 г. об утверждении схемы расположения земельного участка.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]