



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-61-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи гражданское дело по иску администрации муниципального образования Темрюкский район к Погибе Михаилу Акимовичу, Семенченко Виктору Анатольевичу, Вовку Александру Васильевичу, Вдовиченко Станиславу Викторовичу, Занину Владимиру Николаевичу, Жарниковой Людмиле Николаевне, Мельнику Владимиру Ивановичу, Демченко Александру Валентиновичу, Алексееву Андрею Алексеевичу, Сербину Александру Александровичу, Гончарову Александру Григорьевичу, Быковой Лидии Леонидовне, Рудавиной Ларисе Павловне, Швецу Вадиму Алексеевичу, Зуйковой Жанне Юрьевне о признании незаконными межевого плана и раздела земельных участков, признании незаконной постановки вновь образованных земельных участков на государственный кадастровый учет, снятии земельных участков с государственного кадастрового учета и аннулировании записей государственной регистрации прав

по кассационным жалобам Жарниковой Людмилы Николаевны и Семенченко Виктора Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда

от 4 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Татлыбаева Н.С. – представителя Жарниковой Л.Н. по дов. от 28 сентября 2023 г., Зуйковой Ж.Ю. по дов. от 5 октября 2023 г., Рудавиной Л.П. по дов. от 28 сентября 2023 г., Гончарова А.Г. по дов. от 12 октября 2023 г., Алексеева А.А. по дов. 11 октября 2023 г., Сербина А.А. по дов. от 24 октября 2023 г., Быковой Л.Л. по дов. от 4 октября 2023 г., Вдовиченко С.В. по дов. от 12 октября 2023 г., Швеца В.А. по дов. от 4 октября 2023 г., Мельник В.И. по дов. от 5 октября 2023 г., Погибы М.А. по дов. от 5 октября 2023 г., Занина В.Н. по дов. от 22 января 2024 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя администрации муниципального образования Темрюкский район Куцепаловой Е.В. по дов. от 9 декабря 2024 г., возражавшей против удовлетворения жалобы,

установила:

администрация муниципального образования Темрюкский район (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Погибе М.А., Семенченко В.А., Вовку А.В., Вдовиченко С.В., Занину В.Н., Жарниковой Л.Н., Мельнику В.И., Демченко А.В., Алексееву А.А., Сербину А.А., Гончарову А.Г., Быковой Л.Л., Рудавиной Л.П., Швецу В.А., Зуйковой Ж.Ю. о признании незаконными межевого плана и раздела земельных участков, признании незаконной постановки вновь образованных земельных участков на государственный кадастровый учет, снятии земельных участков с государственного кадастрового учета и аннулировании записей государственной регистрации прав.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 5 декабря 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2024 г. решение районного суда отменено, принято новое решение об удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Жарниковой Л.Н. и Семенченко В.А. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 25 марта 2019 г. собственником земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: [REDACTED] район, в границах [REDACTED]», Заниным В.Н. принято решение о разделении данных участков, в результате чего они были разделены на 57 земельных участков, часть из которых в последующем передана в собственность третьих лиц.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости образованные земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет и им присвоены кадастровые номера (далее – КН):

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED],
с видом разрешенного использования – ведение садоводства; [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований, руководствуясь пунктом 3 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 8 декабря 2015 г. № 921

«Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», пришел к выводу о том, что решение собственника о разделе земельного участка не оспорено и недействительным не признано, процедура государственной регистрации прав на образованные в результате раздела земельные участки осуществлена в установленном законом порядке, спорные земельные участки соответствуют градостроительным регламентам в части предельных площадей и вида использования, установленных Правилами землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, не противоречат требованиям градостроительного и земельного кодексов.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился, решение суда отменил, иски удовлетворил.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что раздел земельных участков с КН: [REDACTED] и КН: [REDACTED] до утверждения документации по планировке территории не соответствует требованиям градостроительного и земельного законодательства, при этом установлено, что 57 земельных участков образованы и поставлены на кадастровый учет в нарушение градостроительного регламента, установленного для территориальной зоны «СХ-3» Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района в нарушение статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, без разработанной и утвержденной документации по планировке территории (проекта планировки и проекта разработанной и утвержденной документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания), с необходимым установлением планировочной структуры, улично-дорожной сети, красных линий и т.д.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции согласилась с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования, в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливает федеральный закон и требования специальных федеральных законов.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне и указываются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны (пункт 1 части 6 статьи 30, пункт 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Градостроительный регламент в силу пункта 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

В соответствии с пунктом 8 статьи 1 и пунктом 3 части 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты включаются в правила землепользования и застройки, являющиеся документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правовое регулирование части 3 статьи 9, частей 9 и 10 статьи 31, пункта 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет принцип первичности генерального плана как основополагающего документа территориальной планировки, который должен соответствовать правилам землепользования и застройки.

Согласно статье 77 Земельного кодекса Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей

Нормами статей 78, 79 Земельного кодекса Российской Федерации установлено правовое регулирование использования земель сельскохозяйственного назначения и особенности использования сельскохозяйственных угодий.

Положения пункта 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки населенных пунктов, при этом соответствующие населенные пункты могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительным регламентом к территориальной зоне сельскохозяйственного назначения.

В этой связи при разрешении настоящего спора следовало учитывать специальное правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения, с учетом общего порядка предъявляемого законом для образования земельных участков.

Согласно пункту 2 статьи 11⁴ Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении,

перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 3 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации).

Из представленных выписок из ЕГРН от 15 сентября 2023 г. следует, что исходные земельные участки с КН: [REDACTED] и КН: [REDACTED] имели категорию – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, местоположение – [REDACTED] район, в границах [REDACTED]».

В результате раздела исходных земельных участков по решению собственника от 25 марта 2019 г. образовано 57 земельных участков с сохранением их целевого назначения и вида разрешенного использования.

В этой связи вывод суда апелляционной инстанции о нарушении целевого назначения при разделе исходного участка, находящегося в частной собственности, следует признать ошибочным, при этом нарушения нормативов по формированию земельных участков не установлено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Видами документации по планировке территории являются проект планировки территории и проект межевания территории.

Подготовка документов по планировке территории является обязательной в случаях, предусмотренных в пункте 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при условии размещения объектов капитального строительства.

Таким образом, судам следовало установить необходимость подготовки документов по планировке территории земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в частной собственности, при сохранении его целевого использования (статья 78 Земельного кодекса Российской Федерации).

Судом апелляционной инстанции не учтено, что для цели использования земельных участков сельскохозяйственного назначения под садоводство не требуется их перевод в другую категорию, при этом до перевода таких земель в другую категорию отсутствуют основания для изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, предоставленного для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Эти обстоятельства при отмене решения суда первой инстанции судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда также не оценены.

Кроме того, судом апелляционной инстанции оставлены без правовой оценки и то обстоятельство, что для цели эффективного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения Заниным В.Н. в публичную собственность переданы образованные в результате раздела земельные участки с КН: [REDACTED] и КН: [REDACTED].

При применении положений пунктов 1–5 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации и СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (утв. приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2010 г. № 849 и введен в действие 20 мая 2011 г.), регулирующих вопросы планирования и застройки территории дачных и садоводческих объединений при предоставлении земельных участков и находящихся на них зданий и сооружений, не учтены следующие обстоятельства.

Согласно статье 4¹ Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) в состав территории садоводства или огородничества входят садовые земельные участки или огородные земельные участки, а также земельные участки общего назначения (пункт 1).

Территория садоводства или огородничества может быть создана на землях сельскохозяйственного назначения или землях населенных пунктов (пункт 2).

Местоположение границ территории садоводства или огородничества определяется проектом межевания территории. Разработка проекта планировки территории садоводства или огородничества не требуется, но может быть осуществлена по решению общего собрания членов товарищества (пункт 3).

При разрешении спора установлено, что часть образованных в результате раздела земельного участка сельскохозяйственного назначения имеют вид разрешенного использования для ведения садоводства, а часть для сельскохозяйственного производства, что исключает необходимость подготовки проекта планировки, в том числе при ведении садоводства без создания товарищества (пункт 1 статьи 6 Закона № 217-ФЗ).

Согласно части 10 статьи 35 и части 3 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны сельскохозяйственного использования, а также зоны занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения, могут включаться в состав территориальной зоны, установленной в границах населенного пункта, помимо того на участки и объекты капитального

строительства, расположенные в пределах границ этой территориальной зоны, распространяются действия градостроительного регламента.

В связи с чем подлежали оценке доказательства о включении спорных участков в соответствующие территориальные зоны, установленные в границах населенных пунктов.

Из имеющихся в материалах дела доказательств следует, что межевые планы по образованию земельных участков путем раздела были выполнены в соответствии с требованиями, предусмотренным приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», при образовании новых участков категория и вид разрешенного использования не изменялись.

Поскольку при проведении кадастровых работ в межевые планы были внесены сведения о категории земель образованных земельных участков – земли сельскохозяйственного назначения, и вид – для сельскохозяйственного производства, то выводы суда апелляционной инстанции о незаконности межевых планов являются необоснованными.

В соответствии с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и пунктом 1 приложения к приказу Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Поскольку не были установлены нарушения при подготовке межевого плана, состоящего из текстовой и графической части, то выводы суда апелляционной инстанции нельзя признать законными.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции

Председательствующий

Судьи