



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КАД25-6-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

9 июля 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Мусаеляна Эдика Апкаровича на решение Домодедовского городского суда Московской области от 28 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 22 ноября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 августа 2024 г. по делу № 2а-2037/2023 по административному исковому заявлению Мусаеляна Э.А. о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении объекта капитального строительства.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации

Федерации Абакумовой И.Д., выслушав мнение Мусаеляна Э.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области по доверенности Сорокина А.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мусаелян Э.А. обратился в суд с административным иском о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее также – Управление) от 8 ноября 2022 г. № КУВД-001/2022-32775031/3 (далее также – решение от 8 ноября 2022 г.) об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении построенного им в 2022 г. жилого дома площадью 131,7 кв. м на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 669 кв. м, расположенном по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (далее также – земельный участок).

В обоснование заявленных требований истец ссылаясь на отсутствие предусмотренных статьями 26, 27 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) оснований для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности в отношении указанного жилого дома.

Решением Домодедовского городского суда Московской области от 28 июня 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 22 ноября 2023 г. и кассационным определением судебной коллегии по

административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 августа 2024 г., в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Мусаелян Э.А. просит отменить решение суда первой инстанции, апелляционное и кассационное определения, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 16 июня 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства 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.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Мусаелян Э.А. с 14 июня 2017 г. является собственником земельного участка расположенного в территориальной зоне сельскохозяйственного производства СХ-3.

Решением Совета депутатов городского округа Домодедово Московской области от 28 декабря 2017 г. № 1-4/865 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Домодедово Московской области» (в первоначальной редакции) установлен основной вид разрешенного использования земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства.

Решением Совета депутатов городского округа Домодедово Московской

области от 28 декабря 2017 г. № 1-4/865 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Домодедово Московской области» (в редакции от 20 декабря 2019) установлен основной вид разрешенного использования – ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 11 марта 2020 г. признано не действующим со дня вступления судебного акта в законную силу решение Совета депутатов городского округа Домодедово Московской области от 20 декабря 2019 г. № 1-4/1011 «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Домодедово Московской области» в той мере, в которой в градостроительном регламенте территориальной зоны сельскохозяйственного производства СХ-3 установлен основной вид разрешенного использования – ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках – для земельных участков, расположенных в границах населенного пункта (определение вступило в силу со дня его принятия).

Мусаелян Э.А. 16 октября 2020 г., то есть в период действия решения Совета депутатов городского округа Домодедово Московской области от 28 декабря 2017 № 1-4/865 в первоначальной редакции, где одним из основных видов разрешенного использования земельного участка установлен вид «для ведения личного подсобного хозяйства», обратился с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка с – «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства» на «личное подсобное хозяйство».

В силу положений части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Однако 27 мая 2021 г. государственным регистратором прав принято

решение о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о виде разрешенного использования земельного участка «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках».

По жалобе Мусаеляна Э.А. Управлением инициировано проведение служебной проверки по данному факту, по результатам которой установлено и признано нарушение действующего законодательства о государственной регистрации недвижимости (письмо от 6 декабря 2022 г.).

Статьей 70 Закона № 218-ФЗ предусмотрены особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на объекты недвижимости в отдельных случаях.

В силу части 12 названной статьи Закона № 218-ФЗ в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, до 1 марта 2031 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 данного федерального закона. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного

строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

Как следует из материалов дела, земельный участок, на котором Мусаеляном Э.А. возведен жилой дом, находится в границах населенного пункта деревня [REDACTED] городского округа [REDACTED] области.

В связи с данным обстоятельством и с учетом части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство объекта недвижимости осуществлено административным истцом на земельном участке, предназначенном для этих целей.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

При этом в силу части 1 статьи 27 названного закона в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 данного закона.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что установленными по делу фактическими обстоятельствами и представленными в дело доказательствами не установлено наличие оснований для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, возведенный административным истцом.

С учетом изложенного судебные акты подлежат отмене как вынесенные с нарушением норм материального права с принятием нового решения об удовлетворении заявленных требований о признании незаконным решения от 8 ноября 2022 г. с возложением обязанности на Управление повторно рассмотреть заявление Мусаеляна Э.А. об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой дом.

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

определила:

решение Домодедовского городского суда Московской области от 28 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 22 ноября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 августа 2024 г. отменить. Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 8 ноября 2022 г. № КУВД-001/2022-32775031/3 об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении построенного жилого дома и возложить обязанность на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области повторно рассмотреть заявление Мусаеляна Эдика Апкаровича об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом.

Председательствующий

Судьи