



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 64-КАД25-4-К9

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

30 июля 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А., Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Ивановой Татьяны Евгеньевны на решение Холмского городского суда Сахалинской области от 17 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Сахалинского областного суда от 18 июля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 12 февраля 2025 г. по административному делу № 2а-565/2024 по административному исковому заявлению Ивановой Т.Е. о признании незаконными решений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 2 ноября 2023 г. № КУВД-001/2023-22835956/7, № КУВД-001/2023-22835956/8 и № КУВД-001-/2023-22835957/4, о возложении на административного ответчика обязанность повторно рассмотреть ее заявления, произвести государственный кадастровый учет земельных участков и государственную регистрацию прав на земельные участки.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Иванова Т.Е., являющаяся с 2022 года собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9954 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного

использования – ведение огородничества, расположенного в Холмском районе Сахалинской области, предоставленного ей в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ), на основании проведенного межевания осуществила раздел указанного земельного участка на два земельных участка площадью 5098 кв. м и 4856 кв. м.

В июне 2023 г. Иванова Т.Е. обратилась в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области (далее также – Управление Росреестра по Сахалинской области) с заявлениями о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные в результате раздела земельные участки и о государственной регистрации прекращения права собственности на исходный земельный участок.

Орган регистрации прав решениями от 13 и 14 июля 2023 г. приостановил осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав, указав на полученные от администрации муниципального образования «Холмский городской округ» сведения о расположении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в зоне, предназначенной для ведения садового хозяйства (СХ-1), в которой в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Холмский городской округ», утвержденными решением Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» от 29 сентября 2022 г. № 57/6-483 (далее – Правила землепользования и застройки муниципального образования), установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе: предельная минимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 300 кв. м; предельная максимальная площадь – 1500 кв. м.

В связи с истечением срока приостановления регистрационных действий и неустранением причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, 2 ноября 2023 г. Ивановой Т.Е. отказано в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки.

Считая указанные решения Управления Росреестра по Сахалинской области незаконными, Иванова Т.Е. обратилась в суд с административным иском, в котором также просила возложить на административного ответчика обязанность повторно рассмотреть ее заявления, произвести государственный кадастровый учет земельных участков и государственную регистрацию прав на земельные участки.

Решением Холмского городского суда Сахалинской области от 17 апреля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Сахалинского областного суда от 18 июля 2024 г., кассационным определением судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 12 февраля 2025 г., в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Иванова Т.Е. просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, с выводами которого согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, исходил из того, что площадь образуемых из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] земельных участков составляет 5098 кв. м и 4856 кв. м, что не соответствует предельным максимальным размерам земельных участков, предназначенных для ведения огородничества, в территориальной зоне СХ-1 (зона, предназначенная для ведения садового хозяйства), которые установлены Правилами землепользования и застройки муниципального образования.

В связи с этим суд пришел к выводу о наличии у органа регистрации прав предусмотренных статьями 26, 27 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» оснований для отказа Ивановой Т.Е. в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Указанные выводы судов являются ошибочными ввиду следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 43 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим кодексом, федеральными законами.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 11⁴ ЗК РФ при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. При этом при разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 11⁹ ЗК РФ образуемые земельные участки должны соответствовать установленным предельным (минимальным и максимальным) размерам.

Вместе с тем согласно части 1 статьи 2 Федерального закона от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ предельный максимально допустимый размер земельного участка, предоставляемого гражданам в соответствии с данным законом увеличен до 10 000 кв.м – 1 га.

Пунктом 8 статьи 7 названного закона предусматривается, что нормы статьи 11⁹ ЗК РФ, ограничивающие максимально возможные размеры образуемых земельных участков, установленные градостроительными регламентами, на земельные участки, предоставляемые в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ не распространяются.

Кроме того, в силу части 15 статьи 10 указанного закона использование земельных участков, предоставленных в соответствии с названным федеральным законом, и образованных из них земельных участков осуществляется в соответствии с частями 1–21 статьи 8 настоящего закона. Данное требование сохраняется при переходе прав на такие земельные участки.

Таким образом, с учетом того, что земельный участок площадью 9954 кв. м был предоставлен Ивановой Т.Е. в безвозмездное пользование в 2017 году и в собственность в 2022 году в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ, превышение площадями образованных из исходного участка (9954 кв. м) участков (5098 кв. м и 4856 кв. м) предельных (максимальных) размеров, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования для земельных участков с видом разрешенного использования «для ведения огородничества» (1500 кв. м), не может препятствовать осуществлению государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации права собственности административного истца на эти участки, поскольку требование о соответствии земельного участка предельным максимальным размерам земельных участков не может распространяться на земельные участки, образованные в результате раздела находящегося в частной собственности земельного участка, который изначально не соответствовал установленному правилами землепользования и застройки максимальному размеру земельных участков.

С учетом изложенного, требование Ивановой Т.Е. о признании незаконными решений Управления Росреестра по Сахалинской области об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 2 ноября 2023 г. № КУВД-001/2023-22835956/7, № КУВД-001/2023-22835956/8 и № КУВД-001-/2023-22835957/4 подлежит удовлетворению.

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

определила:

решение Холмского городского суда Сахалинской области от 17 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Сахалинского областного суда от 18 июля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 12 февраля 2025 г. отменить.

Административное исковое заявление Ивановой Татьяны Евгеньевны удовлетворить.

Признать незаконными решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от 2 ноября 2023 г. № КУВД-001/2023-22835956/7, № КУВД-001/2023-22835956/8 и № КУВД-001-/2023-22835957/4.

Возложить на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области обязанность произвести государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию прекращения права собственности на исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]