



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ25-74-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Марьина А.Н.,  
судей                                      Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Министерства имущественных отношений Московской области к Колотилиной Владиславе Валерьевне о взыскании платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка по кассационной жалобе Колотилиной Владиславы Валерьевны на решение Хорошёвского районного суда г. Москвы от 24 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителей Колотилиной В.В. Якимову О.Г. и Глуценко В.Б., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Министерства имущественных отношений Московской области Круглову М.С., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Министерство имущественных отношений Московской области обратилось в суд с названным иском к Колотилиной В.В., указывая, что ответчику на основании её заявления оказана услуга по изменению вида разрешённого использования принадлежащего ей земельного участка, однако плата за оказание данной услуги не поступала.

Решением Хорошёвского районного суда г. Москвы от 24 октября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 мая 2024 г., иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 16 июня 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 390<sup>14</sup> 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Колотилина В.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] из категории земель населённых пунктов.

В соответствии с заявлением Колотилиной В.В. от 16 декабря 2019 г. вид разрешённого использования данного земельного участка изменён с «для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей» на «для индивидуального жилищного строительства».

Министерство имущественных отношений Московской области осуществило расчёт платы за изменение вида разрешённого использования и направило собственнику земельного участка уведомление от 18 июня 2021 г. на общую сумму 1 470 248 руб. 60 коп.

Уведомление ответчиком получено 27 июля 2021 г.

12 мая 2023 г. Министерство имущественных отношений Московской области направило в адрес ответчика претензию, которая ответчиком получена 9 июня 2023 г., однако плата за изменение вида разрешённого

использования земельного участка в бюджет Московской области не поступила.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, руководствуясь положениями Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области», пришел к выводу, что у Колотилиной В.В. в связи с изменением вида разрешённого использования земельного участка возникла обязанность оплатить соответствующие изменения.

Проверив расчёт Министерства имущественных отношений Московской области, суд признал его верным.

С данными выводами суда первой инстанции и их обоснованием согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным требованиям обжалуемые судебные акты не отвечают.

По общему правилу разрешённое использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (п. 9 ст. 1, чч. 2 и 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешённого использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утверждённым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В силу ч. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Виды разрешённого использования земельных участков предусмотрены классификатором видов разрешённого использования земельных участков, который содержит как наименования видов разрешённого использования земельных участков, так и описание деятельности, допускаемой на земельных участках в соответствии с такими видами разрешённого использования.

В соответствии с ч. 13 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (здесь и далее нормативные акты приведены в редакции, действующей на юридически значимый период времени) по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешённого использования земельного участка классификатору видов разрешённого использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешённого использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешённым использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешённого использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешённого использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешённом использовании земельного участка.

Согласно ч. 11 ст. 34 названного федерального закона разрешённое использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешённого использования земельных участков, признаётся действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

В силу ч. 1 ст. 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в редакции, действующей на юридически значимый период времени, решение об изменении одного вида разрешённого использования земельного участка, расположенного в границах субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, в границах Московской области и находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого

использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, принимается на основании заявления этого лица при условии внесения им платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка, определяемой в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, нормативным правовым актом Московской области, с учётом разницы между кадастровой стоимостью земельного участка с установленным на дату подачи указанного заявления видом разрешённого использования и кадастровой стоимостью земельного участка с изменённым видом разрешённого использования.

Исключение из правила о внесении денежных средств за изменение вида разрешённого использования закреплено в ч. 3 ст. 22 данного закона, согласно которой плата за изменение вида разрешённого использования земельного участка, расположенного в границах субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, в границах Московской области и находящегося в собственности физического лица или юридического лица, в случае, предусмотренном ч. 1 этой статьи, не взимается при условии, что вид разрешённого использования земельного участка изменяется на вид разрешённого использования, указанный в градостроительном плане земельного участка, утверждённом до дня вступления в силу данного федерального закона, а также в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, законом Московской области.

Порядок внесения платы за изменение вида разрешённого использования земельных участков, расположенных на территории Московской области, установлен ст. 51 Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», а также принятым на основании указанной статьи постановлением Правительства Московской области от 31 декабря 2013 г. № 1190/57 «Об утверждении порядка определения платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка, находящегося в собственности физического или юридического лица, перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области, и перечня муниципальных образований Московской области, в границах которых плата за изменение вида разрешённого использования земельного участка не взимается».

В силу ч. 3 ст. 5<sup>1</sup> Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» решение об изменении одного вида разрешённого использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, принимается органом местного самоуправления муниципального образования Московской области на основании заявления собственника

земельного участка, содержащего кадастровый номер соответствующего земельного участка, при условии внесения физическим лицом или юридическим лицом, являющимся собственником земельного участка, платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка.

Решение об изменении одного вида разрешённого использования земельного участка на другой вид такого использования, принятое в соответствии с ч. 3 данной статьи, отменяется органом местного самоуправления муниципального образования Московской области в случае невнесения собственником земельного участка в полном объёме платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка в срок, установленный ч. 16 этой же статьи. При этом вид разрешённого использования земельного участка подлежит возврату к виду разрешённого использования земельного участка, установленному на день подачи заявления.

В случае, если решение об изменении одного вида разрешённого использования земельного участка на другой вид такого использования принято органом местного самоуправления муниципального образования Московской области в соответствии с законом Московской области о наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области, указанное решение отменяется уполномоченным органом. При этом вид разрешённого использования земельного участка подлежит возврату к виду разрешённого использования земельного участка, установленному на день подачи заявления (ч. 4).

В чч. 15-17<sup>1</sup> ст. 5<sup>1</sup> названного закона предусмотрено, что уведомление о размере платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка направляется уполномоченным органом Московской области в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью его уполномоченного должностного лица, собственнику земельного участка в личный кабинет заявителя на РПГУ в день подписания результата.

Собственник земельного участка обязан внести плату за изменение вида разрешённого использования земельного участка в тридцатидневный срок со дня получения уведомления, за исключением предусмотренных законом случаев.

В случае невнесения платы за изменение вида разрешённого использования собственником земельного участка в тридцатидневный срок с момента получения уведомления о размере платы уведомление считается утратившим силу.

На основании обращения собственника земельного участка ему предоставляется рассрочка по внесению платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка на срок, не превышающий срок строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

В случае невнесения платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка в соответствии с предоставленной рассрочкой, уполномоченный орган Московской области обеспечивает защиту имущественных прав в судебном порядке.

Из приведённых норм права следует, что изменение вида разрешённого использования земельного участка может быть осуществлено после внесения собственником земельного участка платы за предоставление такой услуги либо после принятия решения о предоставлении ему рассрочки.

На каком основании был изменён вид разрешённого использования земельного участка ответчика без внесения последней платы, суды не устанавливали, как и то, было ли принято решение о предоставлении Колотилиной В.В. рассрочки по внесению такой платы.

При рассмотрении дела судами также не были исследованы вопросы о том, был ли надлежащим образом проинформирован собственник земельного участка о стоимости услуги на момент её предоставления, каков порядок оказания услуги и предоставления соответствующих сведений о её стоимости в соответствии с действующим на тот момент законодательством. Суды не установили и того, имело ли место согласие сторон на оказание соответствующей услуги с условием о плате.

Судебная коллегия также отмечает, что по смыслу ч. 4 ст. 5<sup>1</sup> Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и постановления Правительства Московской области от 23 мая 2018 г. № 329/18 «О внесении изменений в Порядок предоставления рассрочки по внесению платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка, находящегося в собственности физического или юридического лица» предполагается, что в случае невнесения собственником земельного участка платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка в течение двух периодов оплаты подряд после предоставления рассрочки уполномоченный орган в одностороннем порядке расторгает соглашение и обеспечивает в порядке, установленном законодательством Московской области, отмену решения об изменении вида разрешённого использования земельного участка и возврат вида разрешённого использования земельного участка к его исходному виду либо принимает правовой акт о невозможности возврата вида разрешённого использования земельного участка к исходному и обеспечивает взыскание платы за его изменение вида в судебном порядке.

Таким образом, возможность взыскания платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка предусмотрена только в случае невозможности возврата вида разрешённого использования к изначальному, чего по настоящему делу судом установлено не было.

Возможно ли вернуть земельному участку ответчика изначально вид разрешённого использования, суд не проверял.

Не дана судом оценка объяснениям ответчика относительно того, что при обращении с заявлением к истцу она предполагала, что ей будет оказана услуга по приведению в соответствие классификатору вида разрешённого использования её земельного участка. Была ли до ответчика доведена информация об оказываемой ей услуге и плате за неё, суд также не проверил.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Хорошёвского районного суда г. Москвы от 24 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи