



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД25-38-К4

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

20 августа 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Абакумовой И.Д., Переверзевой И.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Фатневой Нины Михайловны на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г. по административному делу № 2а-1926/2024 по административному исковому заявлению Фатневой Н.М. о признании незаконным решения администрации муниципального образования город - курорт Геленджик об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., пояснения представителя административного истца Фатневой Н.М.- Фатневой Е.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Фатнева Н.М. обратилась в суд с административным иском с заявлением о признании незаконным отказа администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – администрация) в утверждении схемы расположения на кадастровом плане территории земельного участка площадью 910 кв. м по ул. [REDACTED] [REDACTED], в г. Геленджике, необходимого для использования расположенного на этом участке принадлежащего истцу на праве собственности нежилого здания с наименованием «дайвинг-клуб».

Отказ администрации мотивирован тем, что здание дайвинг-клуба расположено на территории двух земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], которые находятся в границах разных территориальных зон: ОД1 «многофункциональная деловая зона» и РЗ «зона отдыха».

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 7 июня 2024 г. административное исковое заявление частично удовлетворено, на администрацию возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Фатневой Н.М. об утверждении схемы расположения на кадастровом плане территории земельного участка площадью 910 кв. м в соответствии с представленной схемой.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г., решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной Фатневой Н.М. в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить апелляционное и кассационное определения, оставив в силе решение суда первой инстанции.

Как следует из материалов дела, управлением архитектуры и градостроительства г. Геленджика лодочно-гаражному строительному кооперативу «Бриз» (далее – кооператив) выдано разрешение от 3 августа 2004 г. № 20-Ю на строительство здания дайвинг-клуба на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9960 кв. м.

Заключением управления архитектуры и градостроительства от 29 декабря 2005 г. № 4997 подтверждены возведение здания дайвинг-клуба в рамках выданного разрешения на строительство и возможность принятия его в эксплуатацию, а в апреле 2006 г. администрация уведомила кооператив о том, что здание дайвинг-клуба построено с нарушением этажности (вместо 2 этажей построено 3).

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 29 июня 2006 г. по делу № А32-13945/2006 за кооперативом признано право собственности на здание дайвинг-клуба с террасой общей площадью 755,6 кв. м, расположенное по адресу:

г. [REDACTED]. Судебным актом подтверждено отсутствие признаков самовольной постройки у дайвинг-клуба и введение его в эксплуатацию без нарушений требований закона. При рассмотрении данного дела администрация подтвердила, что здание дайвинг-клуба возведено на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], предоставленном для его строительства.

Фатнева Н.М. в 2008 г. стала собственником здания дайвинг-клуба с кадастровым номером [REDACTED]. Переход права собственности зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости 14 января 2008 г.

Решением Думы города-курорта Геленджик от 27 июля 2010 г. утверждены Правила землепользования и застройки территории город - курорт Геленджик (далее – Правила землепользования и застройки).

Постановлением администрации от 14 октября 2019 г. № 2418 установлены границы смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Государственный кадастровый учет указанного смежного участка осуществлен на основании межевого плана от 3 июня 2020 г., согласно которому здания, сооружения, объекты незавершенного строительства на участке отсутствуют.

В мае 2023 г. после установления связи земельного участка и объекта капитального строительства был выявлен факт нахождения здания с кадастровым номером [REDACTED] на двух земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9960 кв. м с видом разрешенного использования «для строительства и эксплуатации гаражных боксов-эллипсов и лодочной станции» принадлежит муниципальному образованию город-курорт Геленджик на праве собственности с 20 августа 2010 г.; согласно Правилам землепользования и застройки отнесен к территориальной зоне ОД1 «многофункциональная общественно-деловая зона» (в редакции от 6 сентября 2023 г. № 657).

Смежный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4000 кв. м с видом разрешенного использования «земельные участки общего пользования, занятые набережными, скверами, бульварами, пляжами» принадлежит муниципальному образованию город-курорт Геленджик на праве собственности с 9 июня 2020 г.; согласно Правилам землепользования и застройки отнесен к зоне отдыха РЗ (в редакции от 6 сентября 2023 г. № 657), которая предназначена для размещения объектов гостиничного обслуживания, развлекательных мероприятий, детских оздоровительных лагерей, туристического обслуживания, природно - познавательного туризма, охоты и рыбалки, причалов для маломерных судов, территорий общего

пользования, объектов общественного питания, торговли, коммунального обслуживания, общего пользования водными объектами.

Поскольку испрашиваемый истцом вновь образуемый земельный участок находится в границах двух самостоятельных участков, а также в двух территориальных зонах, что препятствует его формированию как самостоятельного объекта недвижимости ввиду невозможности отнесения его к определенной территориальной зоне и определения его вида разрешенного использования, административным ответчиком принят оспариваемый отказ в утверждении схемы расположения на кадастровом плане территории земельного участка площадью 910 кв. м.

Обращаясь в суд с требованием о признании незаконным данного отказа, Фатнева Н.М. указала, что здание дайвинг-клуба не изменялось, не реконструировалось, площадь застройки не изменена, представила технический паспорт по состоянию на 8 апреля 2024 г. и справку ГБУ «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» отдела по городу-курорту Геленджик от 12 апреля 2024 г., согласно которым изменения здания касаются только частичного физического износа.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что при установлении границ смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не учтены интересы административного истца в содействии решению спора о границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], что привело к нарушению его прав.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, указал на запрет формирования одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах (часть 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 7 статьи 11<sup>9</sup> Земельного кодекса Российской Федерации), сославшись на отсутствие доказательств соответствия схемы расположения земельного участка его фактическому использованию, в связи с чем принято новое решение об отказе в удовлетворении искового заявления.

В кассационной жалобе Фатнева Н.М. указывает, что оспариваемое решение и обжалуемые судебные акты вынесены с нарушением норм материального права.

В соответствии со статьей 11<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ, Кодекс), земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункт 1).

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в том числе в соответствии с утвержденной схемой

расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (подпункт 3 пункта 1 статьи 11<sup>3</sup> Кодекса).

Порядок утверждения схемы расположения земельного участка, предусмотрен положениями статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ.

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера (пункт 1 названной статьи).

Согласно пункту 1 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В месте с тем реализация этого исключительного права предполагает обязательность соблюдения норм земельного законодательства, регулирующего порядок предоставления земельных участков.

В силу подпункта 1 пункта 8 статьи 39<sup>15</sup> ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка если схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11<sup>10</sup> указанного Кодекса.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 16 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11<sup>9</sup> указанного Кодекса требований к образуемым земельным участкам.

В порядке пункта 7 статьи 11<sup>9</sup> ЗК РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением земельного участка, образуемого в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов. При выявлении пересечения границ земельных участков с границами территориальных зон (за исключением земельных участков, границы которых могут пересекать границы территориальных зон в соответствии с настоящим пунктом), лесничеств устранение такого пересечения осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

В соответствии с частью 2 статьи 85 ЗК РФ и частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности

каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

Поскольку территориальное зонирование испрашиваемого административным истцом земельного участка не отвечает требованиям принадлежности только к одной территориальной зоне, административным ответчиком обоснованно отказано в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории вновь образуемого участка в силу подпункта 3 пункта 16 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ.

Между тем административный истец при выявлении пересечения границ земельного участка с границами территориальных зон не лишен возможности согласно пункту 8 статьи 11<sup>9</sup> ЗК РФ до осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка обратиться в орган, утвердивший документы, в соответствии с которыми осуществляется образование такого земельного участка, с заявлением о внесении в указанные документы изменений в целях устранения этого нарушения. Рассмотрение данного заявления осуществляется в порядке, предусмотренном для утверждения указанных документов.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 323 и 324 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу ~~Фатневой~~ Фатневой Нины Михайловны – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи