



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД25-29-К4

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

27 августа 2025 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего    Александра В.Н.,  
судей                                    Абакумовой И.Д. и Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Гордона Вячеслава Давыдовича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 декабря 2024 г. по делу № 2а-7420/2023 по административному исковому заявлению Гордона В.Д. к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края об оспаривании решения.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения представителя административного истца Гордона В.Д. – Удовиченко Е.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гордон В.Д. обратился в суд с административным иском к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация, департамент архитектуры и градостроительства) об оспаривании решения об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка и в заключении соглашения о перераспределении земельного участка.

Решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 3 сентября 2021 г. административный иск удовлетворен. Судом признан незаконным отказ департамента архитектуры и градостроительства от 25 мая 2021 г., суд обязал считать согласованной и утвержденной администрацией схему расположения перераспределенного земельного участка на кадастровом плане территории.

На Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю возложена обязанность осуществить постановку на государственный кадастровый учет за Гордоном В.Д. образованного в результате перераспределения земельного участка площадью 573 кв. м, на администрацию в лице департамента имущественных отношений возложена обязанность заключить с Гордоном В.Д. соглашение об образовании указанного земельного участка.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2024 г. решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 3 сентября 2021 г. отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска Гордона В.Д.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2024 г. произведен поворот исполнения решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 3 сентября 2021 г.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 декабря 2024 г. апелляционное определение от 22 августа 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Гордона В.Д., поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене судебных актов апелляционной и кассационной инстанций, как постановленных с нарушением норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2025 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 августа 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда 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 (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия приходит к следующему.

Как следует из материалов истребованного дела, Гордон В.Д. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 400 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, на основании договора купли-продажи от 8 апреля 2021 г.

Гордон В.Д. обратился в администрацию с заявлением об оказании муниципальной услуги «Заключение соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности» об утверждении в порядке перераспределения схемы расположения земельного участка общей площадью 573 кв. м на кадастровом плане территории по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Письмом от 25 мая 2021 г. департамент архитектуры и градостроительства отказал в утверждении схемы расположения и заключении соглашения о перераспределении земельного участка, ссылаясь на то, что указанное перераспределение земельного участка согласно схеме его расположения на кадастровом плане территории приведет к изломанности его границ.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения Гордона В.Д. в суд с настоящим административным иском.

Удовлетворяя административный иск, суд первой инстанции исходил из того, что административными ответчиками нарушены права и законные интересы Гордона В.Д., поскольку испрашиваемый административным истцом земельный участок сформирован за счет свободных земель муниципальной собственности, находится в той же территориальной зоне, что исходный, в той же категории земель – «земли населенных пунктов», не

изъят, не зарезервирован, не ограничен в обороте, не обременен правами третьих лиц, на нем отсутствуют здания, строения и сооружения, площадь вновь образованного земельного участка (573 кв. м) не будет превышать предельную площадь земельных участков в 1000 кв. м, определенную Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г.

С учетом данных обстоятельств суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для отказа в удовлетворении заявленных требований об утверждении схемы вновь образуемого земельного участка путем перераспределения земель, о заключении соответствующего соглашения о передаче Гордону В.Д. земельного участка площадью 173 кв. м.

На основании решения суда по данному делу между муниципальным образованием городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края и Гордоном В.Д. 8 февраля 2022 г. заключено соглашение № 14 об образовании земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена. Произведен расчет платы за увеличение площади земельного участка в результате его перераспределения. Выкупная цена земельного участка составила [REDACTED] руб. и была оплачена административным истцом 9 февраля 2022 г.

21 февраля 2022 г. за Гордоном В.Д. признано право собственности на образованный земельный участок площадью 573 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, присвоен кадастровый номер [REDACTED], что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

В мае 2022 г. департаментом архитектуры и градостроительства истцу выдано уведомление о соответствии параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на образованном земельном участке.

Право собственности истца на построенный дом на образованном участке зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 22 февраля 2023 г.

Отменяя решение суда первой инстанции, принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении административного иска и произведя поворот исполнения решения суда, суд апелляционной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, исходил из того, что перераспределение согласно схеме расположения образованного земельного участка на кадастровом плане территории приведет к изломанности его границ, что препятствует рациональному использованию земель.

С выводами судов апелляционной и кассационной инстанций нельзя согласиться исходя из следующего.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 39<sup>28</sup> Земельного кодекса Российской Федерации допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В соответствии с подпунктом 11 пункта 9 статьи 39<sup>29</sup> Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, если имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, предусмотренные пунктом 16 статьи 11<sup>10</sup> данного кодекса.

Пункт 16 статьи 11<sup>10</sup> Земельного кодекса Российской Федерации содержит исчерпывающий перечень оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, в числе которых разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11<sup>9</sup> данного кодекса требований к образуемым земельным участкам (подпункт 3).

Согласно пункту 6 статьи 11<sup>9</sup> Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные данным кодексом, другими федеральными законами.

При применении приведенной нормы права необходимо учитывать обязательность представления административным ответчиком доказательств подтверждения того, что изломанность границ в результате такого перераспределения земель будет препятствовать рациональному использованию и охране земли. Таких доказательств материалы дела не содержат.

Согласно материалам дела административным истцом на вновь образованном земельном участке возведен и введен в эксплуатацию объект недвижимости – жилой дом с соблюдением административных процедур, установленных земельным и градостроительным законодательством, который не является самовольной постройкой, в связи с чем в соответствии со статьей 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации истец имеет

исключительное право на приобретение указанного земельного участка в собственность или в аренду.

Вместе с тем судом апелляционной инстанции не принята во внимание конфигурация вновь образованного земельного участка, а также не установлена возможность формирования из земельного участка площадью 173 кв. м, испрашиваемого истцом в порядке перераспределения, самостоятельного земельного участка.

Как указал заявитель кассационной жалобы, образование участка, предусматривающее объединение участка, принадлежащего административному истцу, и территории площадью 173 кв. м, окруженной с трех сторон дорогой общего пользования, а с четвертой стороны – участком административного истца, способствует преодолению изломанности границ участков и препятствует чересполосице. Согласно действующим Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи образованный участок расположен в территориальной жилой зоне ОЦ-1.

Кроме того, ссылка апелляционной инстанции на то, что суд, приняв обжалуемое решение, подменил органы местного самоуправления и кадастрового учета, обязав их совершить определенные действия, несостоятельна.

В силу пункта 1 части 3 статьи 227 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, разъяснений, содержащихся в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 г. № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации», признав оспоренное решение, действие (бездействие) незаконным, суд независимо от того, содержатся ли соответствующие требования в административном исковом заявлении (заявлении), вправе указать административному ответчику (наделенным публичными полномочиями органу или лицу) на необходимость принятия решения о восстановлении права, устранения допущенного нарушения, совершения им определенных действий в интересах административного истца (заявителя) в случае, если судом при рассмотрении дела с учетом субъектного состава участвующих в нем лиц установлены все обстоятельства, служащие основанием материальных правоотношений (пункт 1 части 2, пункт 1 части 3 статьи 227 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, часть 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В связи с допущенными судами апелляционной и кассационной инстанций существенными нарушениями норм материального права и норм процессуального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита прав и законных интересов административного истца, апелляционное и кассационное определения подлежат отмене с

направлением административного дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 327, 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 декабря 2024 г. отменить. Направить административное дело на ~~на~~ новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в ~~ином составе~~ ~~судей~~.

Председательствующий

Судьи

