



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-270-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселёва А.П.,  
судей Кротова М.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Темрюкский район к Истомину Игорю Владимировичу, Ромашову Евгению Сергеевичу, Петкевич Марине Анатольевне, Машкену Марату Галиоловичу, Ермакову Алексею Владимировичу, Темрюкскому отделу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о признании межевого плана по разделу земельного участка и признании постановления вновь образованных земельных участков на государственный кадастровый учет, изменения вида разрешённого использования земельных участков незаконными, снятии земельных участков с государственного кадастрового учета и восстановлении сведений в ЕГРН в отношении земельного участка

по кассационной жалобе Ромашова Евгения Сергеевича на решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 12 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Ромашова Е.С. – Ситяковой Е.Ю. по дов. 17 января 2024 г., и представителя Машкена М.Г. – Соболева С.И. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 1, поддержавших доводы кассационной жалобы,

**установила:**

администрация муниципального образования Темрюкский район обратилась в суд с иском к Истомину И.В., Ромашову Е.С., Петкевич М.А., Машкену М.Г., Ермакову А.В., Темрюкскому отделу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о признании межевого плана по разделу земельного участка и признании постановления вновь образованных земельных участков на государственный кадастровый учет, изменения вида разрешённого использования земельных участков незаконными, снятии земельных участков с государственного кадастрового учета и восстановлении сведений в ЕГРН в отношении земельного участка.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 12 февраля 2024 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2024 г. решение районного суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2024 г. решение районного суда и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Ромашова Е.С. ставится вопрос об отмене принятых судебных актов, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 30 июня 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судами, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 6234 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для сельскохозяйственного производства, был образован из состава земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 25 311 168 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для сельскохозяйственного производства (снят с кадастрового учета 1 августа 2012 г.).

Собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] являлся М. [REDACTED]. на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 13 марта 2003 г.

1 августа 2006 г. М. [REDACTED] заключен договор дарения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для сельскохозяйственного производства с Б. [REDACTED], право собственности за которой зарегистрировано 1 сентября 2006 г.

28 августа 2014 г. между Б. [REDACTED] и Истоминым И.В. заключен договор купли-продажи вышеуказанного земельного участка.

Согласно сведениям ЕГРН в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на основании решения собственника образованы следующие земельные участки:

– с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], каждый площадью 651 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, правообладатель с 25 ноября 2019 г. – Истомин И.В.;

– с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], каждый площадью 651 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, правообладатель со 2 июля 2020 г. – Ермаков А.В.;

– с кадастровым номером [REDACTED], площадью 651 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, правообладатель с 15 февраля 2023 г. – Ромашов Е.С.;

– с кадастровым номером [REDACTED], площадью 651 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, правообладатель с 19 мая 2022 г. – Петкевич М.А.;

– с кадастровым номером [REDACTED], площадью 651 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, правообладатель с 30 июня 2020 г. – Машкен М.Г.

Суд первой инстанции, удовлетворяя иски, руководствуясь статьями 1, 11<sup>9</sup>, 42 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 1, 36, 37, 41–43, 45, 46, 85 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пришёл к выводу о том, что администрацией муниципального образования Темрюкский район в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], а также образованных из него земельных участков не принимались муниципальные акты о постановке на государственный кадастровый учет, об объединении, о перераспределении, разделе. Раздел земельного участка на 9 самостоятельных земельных участков и изменение вида разрешённого использования осуществлены незаконно, в отсутствие правовых оснований, поскольку для указанной территориальной зоны до утверждения документации по планировке территории градостроительные регламенты не применяются.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с такими выводами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 11<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Целевым назначением и разрешённым использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешённое использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 3 статьи 11<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).

В связи с этим вид разрешённого использования земельных участков должен соответствовать виду разрешённого использования исходного земельного участка, из которого при разделе, объединении, перераспределении или выделении образованы иные земельные участки.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 6234 кв. м поставлен на кадастровый учет 21 января 2005 г., имеет категорию земель «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования «для сельскохозяйственного производства».

В результате раздела исходного участка были образованы земельные участки с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно пункту 3 части 11 статьи 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», действовавшей на момент раздела исходного земельного участка, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый объект недвижимости осуществляются на основании проекта

межевания территории или схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, если в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков допускается исключительно при наличии таких утвержденных документов и в соответствии с ними.

При разрешении спора судебные инстанции не учитывали, что раздел земельного участка производился в соответствии с требованиями статей 11<sup>2</sup> и 11<sup>4</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, которые не предусматривают условия образования участков исключительно при наличии документации по планировке территории, в частности проекта межевания территории, и в соответствии с этой документацией.

Правила пункта 2 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действующие в спорный период, определяют, что подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 данной статьи.

Частью 3 указанной нормы установлен перечень случаев, когда подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной.

С учётом того, что перечень случаев является исчерпывающим и судом не было установлено обстоятельств, позволяющих отнести спорный случай к перечисленным в законе, выводы судебных инстанций о том, что при разделе исходного земельного участка требовался утверждённый органом местного самоуправления проект межевания, следует признать ошибочными.

Аналогичный правовой подход был отражен в определении судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 2 октября 2024 г. № 52-КАД24-2-К8.

В силу пункта 7 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основанием для осуществления кадастрового учета является в том числе межевой план (при государственном кадастровом учете образуемых земельных участков, государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка (за исключением случая, предусмотренного частью 1 статьи 44 названного федерального закона), государственном кадастровом учете в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 43 названного федерального закона).

Поскольку действующее правовое регулирование допускает проведение работ по планированию территории при существующей застройке земельных участков, поставленных на кадастровый учет, отсутствие утверждённого проекта на момент раздела исходного участка не может нарушать прав муниципального образования.

Кроме того, судебные инстанции не исследовали наличие данных о невозможности подготовки документации по планировке территории при существующей в 2019 году застройке и сформированных 9 земельных участков.

В нарушение установленного порядка не были предметом оценки судов и материалы регистрационных дел с целью установления допущенных нарушений при разделе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Также не дано надлежащей судебной оценки представленным доказательствам о том, что на момент образования земельных участков в 2019 году они были расположены в границах населенного пункта в зоне Ж-1.

При разрешении спора судебные инстанции не привели правовых обоснований наличия нарушений, допущенных при подготовке межевого плана, а также нарушения требований к его подготовке, установленных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (действующего в спорный период).

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 12 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 12 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]