



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ25-95-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску министерства имущественных отношений Московской области к Суркову Вячеславу Викторовичу о взыскании платы за изменение вида разрешённого использования земельного участка по кассационной жалобе Суркова Вячеслава Викторовича на решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 14 мая 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Суркова В.В. и его представителя Бурякова В.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя министерства имущественных отношений Московской области Чеховскую А.В., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

министерство имущественных отношений Московской области (Минмособлимущество) обратилось в суд с названным иском к Суркову В.В., указав, что ответчику оказана услуга по изменению вида разрешённого использования (ВРИ) земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в его собственности, с «земельная доля при

домовладении» на ВРИ «для индивидуального жилищного строительства», однако ответчиком плата за изменение ВРИ не внесена, в связи с чем истец просит взыскать с ответчика денежные средства в размере 451 143 руб. 80 коп.

Сурков В.В. возражал против удовлетворения исковых требований, указывая, что им перед истцом ставился вопрос не об изменении ВРИ принадлежащего ему земельного участка, а о приведении его в соответствии с классификатором, за что плата не взимается.

Решением Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 14 мая 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 сентября 2024 г., исковые требования удовлетворены: с Суркова В.В. в пользу Минмособлимущества взыскана плата за изменение вида разрешённого использования земельного участка в размере 451 143 руб. 80 коп. и государственная пошлина в доход бюджета г. Москвы.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 4 сентября 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 судебных актов.

В соответствии со ст. 390¹⁴ 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 в соответствии с уведомлением управления Росреестра по Московской области от 28 ноября 2019 г. № 15ВХ-53354 изменён ВРИ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в собственности ответчика, с «земельная доля при домовладении» на «для индивидуального жилищного строительства».

Минмособлимущество осуществило расчёт платы за изменение ВРИ и направило собственнику земельного участка уведомление от 2 июня 2020 г. № 15Исх-14887 на сумму 451 143 руб. 80 коп.

Уведомление возвращено отправителю.

В связи с тем, что Сурков В.В. не произвёл оплату за изменение вида разрешённого использования земельного участка, Минмособлимущество направило в адрес ответчика претензию от 10 августа 2020 г. № 15исх-23450 на сумму 451 143,80 руб.

Претензия получена ответчиком 25 августа 2020 г.

До настоящего времени плата за изменение ВРИ земельного участка в бюджет Московской области не поступила, что не оспаривалось ответчиком в ходе судебного разбирательства.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд указал, что ответчиком не оспаривался факт подачи заявления об изменении ВРИ земельного участка, на основании которого внесены изменения ВРИ в ЕГРН.

Поскольку ответчиком добровольно была избрана процедура изменения вида разрешённого использования земельного участка, то с него в пользу истца подлежит взысканию соответствующая плата.

Доводы ответчика о неправильном расчёте платы судом были отклонены, поскольку согласно сведениям ЕГРН кадастровая стоимость земельного участка на дату обращения составила 0. Кроме того, суд указал, что ответчик, как собственник спорного участка имел возможность обратиться с заявлением об изменении кадастровой стоимости, но своим правом не воспользовался.

Доводы ответчика о пропуске срока исковой давности суд также отклонил, поскольку просрочка исполнения обязательств началась 10 августа 2020 г., и с иском истец обратился в суд 29 июня 2023 г., в связи с чем срок исковой давности не пропущен.

С такими выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

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

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» 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, 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».

Во всех редакциях пп. 15–17 ст. 5¹ названного закона предусмотрено, 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.

Требование закона о предварительной оплате, помимо прочего, обеспечивает информированность заявителя о размере платы за изменение

ВРИ в конкретном случае, а также возможность сделать выбор – настаивать на изменении ВРИ, предварительно внося плату, или отказаться от этого.

На каком основании истцом был изменён вид разрешённого использования земельного участка ответчика без внесения последним платы и без предоставления рассрочки, суды не устанавливали, как и то, была ли предоставлена Суркову В.В. информация о необходимости внесения платы за изменение ВРИ и о её размере.

Кроме того, суды не установили имело ли место согласие сторон на оказание соответствующей услуги с условием о плате.

При рассмотрении дела ответчик указывал, что на момент его обращения за оформлением изменения ВРИ в ЕГРН ст. 5¹ Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-ОЗ действовала в редакции Закона Московской области от 18 июля 2017 г. № 124/2017-ОЗ, согласно которой 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 данной статьи. При этом вид разрешённого использования земельного участка подлежит возврату к виду разрешённого использования земельного участка, установленному на день подачи заявления.

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.

Указанная редакция утратила силу со вступлением в силу Закона Московской области от 8 июля 2021 г. № 143/2021-ОЗ, то есть, позже подачи ответчиком заявления об изменении ВРИ.

Таким образом, на момент обращения Суркова В.В. с заявлением об изменении ВРИ в качестве последствия невнесения платы за изменение ВРИ закон предусматривает возвращение к первоначальному ВРИ земельного участка, а не принудительное взыскание платы.

При этом копии заявления ответчика, с которым он обращался к истцу для изменения ВРИ принадлежащего ему земельного участка, в материалах дела не имеется.

Судебная коллегия отмечает, что в приказе Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» (в редакции, действовавшей на момент изменения вида разрешённого использования земельного участка) отсутствовало наименование вида разрешённого использования «земельная доля при домовладении», при этом отражён вид разрешённого использования «жилая застройка» (код 2.0), содержание которого включало в себя содержание вида разрешённого использования с кодом 2.1 «для индивидуального жилищного строительства».

Какому именно виду разрешённого использования, установленному классификатором видов разрешённого использования земельных участков, соответствовал земельный участок ответчика с ничем не предусмотренным видом разрешённого использования «земельная доля при домовладении», суд не выяснял, однако от этого зависело разрешение вопроса о том, имело ли место оказание услуги по изменению ВРИ, либо вид разрешённого использования должен был быть установлен администрацией муниципального образования в результате предоставления государственной услуги «Установление соответствия вида разрешённого использования земельных участков классификатору видов разрешённого использования земельных участков» для приведения вида разрешённого использования земельного участка ответчика в соответствие с классификатором.

При этом в материалах дела имеется постановление администрации городского поселения Малаховка от 2 ноября 2011 г. № 1-2/1127 ПГ (л.д. 30), которым для земельного участка по адресу: [REDACTED], принадлежащего ответчику, установлен вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства». Указанное постановление вступило в законную силу, не оспорено, и не отменено.

Названное обстоятельство суды проигнорировали, надлежащей оценки доводам ответчика и добросовестности его поведения в мотивировочных частях судебных актов не дали, а суд апелляционной инстанции даже детализируя свои обоснования, указал, что уполномоченным органом должен быть издан соответствующий акт об установлении соответствия ВРИ земельного участка, но вопреки материалам дела указанному существенному доказательству какой-либо оценки не дал.

Нельзя согласиться с выводом судов о кадастровой стоимости земельного участка в размере 0 рублей, на основании которой истцом произведён расчёт взыскиваемой денежной суммы, поскольку документов об установлении такой кадастровой стоимости в материалы дела не представлено.

При этом суды не проверили доводы ответчика о том, что действующее законодательство не предполагает такой кадастровой стоимости земельного участка, а своевременное и достоверное установление кадастровой стоимости

для объектов недвижимости на территории Московской области является непосредственной обязанностью истца.

Кроме того, истцом по запросу суда (л.д. 86), а также по повторному запросу суда (л.д. 92) так и не был представлен ненормативный акт от 12 ноября 2019 г. № 295 (л.д. 15), которым была установлена кадастровая стоимость.

Таким образом, в настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не 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 не могут быть исправлены без 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. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 14 мая 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 6 февраля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи