



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 58-КАД25-12-К9

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

28 января 2026 года

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

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А. и Капкаева Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Назарова Сергея Никитича на решение Центрального районного суда г. Хабаровска от 15 ноября 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2025 г. по делу № 2а-4457/2024 по административному иску Назарова С.Н. к департаменту архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска, администрации г. Хабаровска о признании решения незаконным, возложении обязанности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Назаров С.Н. обратился в суд с административным иском о признании незаконным отказа департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска от 19 апреля 2024 г.

в установлении соответствия разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] классификатору видов разрешенного использования земельных участков, возложении обязанности на департамент устранить допущенное нарушение.

Решением Центрального районного суда г. Хабаровска от 15 ноября 2024 г. в удовлетворении административного иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Хабаровского краевого суда от 26 февраля 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, административный иск удовлетворен.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2025 г. апелляционное определение отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе Назарова С.Н., поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене судебных актов первой и кассационной инстанций, как вынесенных с существенными нарушениями норм права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 ноября 2025 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 января 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

От административных ответчиков поступили возражения на кассационную жалобу, в которых они просят оставить обжалуемые судебные акты без изменения, как законные.

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 и возражения административных ответчиков, судебная коллегия считает, что такие основания в данном случае отсутствуют.

Как установлено судами и следует из материалов истребованного дела, в результате проведенного в отношении спорного земельного участка аукциона 25 мая 2020 г. между Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области,

осуществляющим полномочия собственника федерального имущества на территории Хабаровского края и Еврейской автономной области, и Назаровым С.Н. как лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности.

Согласно данному договору Назаров С.Н. принял в аренду сроком на 5 лет земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1000,83 кв. м, местоположение: г. [REDACTED], из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования - под платную автостоянку, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Соглашением от 1 июня 2022 г. договор аренды продлен до 25 мая 2028 г.

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

Назаров С.Н. обратился в департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска с заявлением об установлении соответствия разрешенного использования находящегося в аренде земельного участка (под платную автостоянку) утвержденному классификатору.

По результатам рассмотрения указанного заявления департаментом дан ответ, из которого следует, что разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору. Поскольку предусмотренные правилами землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск» градостроительные регламенты ранее были приведены в соответствие с упомянутым классификатором, установление соответствия по данному заявлению не требуется. Также указано на возможность получения заявителем разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Не соглашаясь с ответом уполномоченного органа, Назаров С.Н. обратился в суд с настоящим административным иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, руководствуясь в том числе положениями статей 5, 7 Земельного кодекса Российской Федерации, части 13 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 171), пришел к выводу о законности решения уполномоченного органа по заявлению Назарова С.Н.

Судебная коллегия соглашается с данным выводом.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования

земельных участков с учетом правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования.

Законодатель разграничивает процедуру изменения разрешенного использования земельного участка (регулируется статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и процедуру установления соответствия вида разрешенного использования федеральному классификатору (регулируется пунктом 13 статьи 34 Федерального закона № 171), в рамках которой определяется, какой вид разрешенного использования, предусмотренный действующим классификатором, соответствует текущему (фактическому) или заявленному использованию земельного участка.

Решение уполномоченного органа об установлении такого соответствия является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка. При этом уполномоченный орган вправе отказать в приведении вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с классификатором, если испрашиваемый вид разрешенного использования по классификатору не соответствует (не тождественен) ранее установленному виду разрешенного использования этого земельного участка, исходя в том числе из правоустанавливающих документов и целей его предоставления.

В рассматриваемом случае ранее установленному виду разрешенного использования земельного участка Назарова С.Н. наиболее близкими по значению из действующего классификатора являются виды разрешенного использования «стоянка транспортных средств» и «хранение автотранспорта».

Между тем Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск» для территориальной зоны центра деловой, общественной и коммерческой активности (Ц-1), в границах которой расположен спорный земельный участок, такой вид разрешенного использования, как «стоянка транспортных средств», не предусмотрен.

Утвержденный классификатором вид «хранение автотранспорта» в пределах границ соответствующей территориальной зоны отнесен к условно разрешенным видам использования земельного участка, в связи с чем не может быть приведен в соответствие с имеющимся видом использования, а требует иной процедуры установления.

Из материалов дела следует, что в 2022 году Назаров С.Н. обращался в администрацию г. Хабаровска с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, а именно «под стоянку транспорта общего пользования».

Постановлением администрации заявителю отказано в предоставлении указанного разрешения в том числе с учетом возражений, поступивших от участников публичных слушаний. Также указано на недопустимость внесения изменений в заключенный по результатам аукциона договор

аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов его разрешенного использования, что согласуется с пунктом 17 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, исходя из того, что установление соответствия между видами разрешенного использования земельного участка на основании пункта 13 статьи 34 Федерального закона № 171 не должно приводить к фактическому изменению вида разрешенного использования земельного участка в обход установленных процедур, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о наличии у администрации законных оснований для принятия оспариваемого решения в пределах предоставленных полномочий.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационное определение судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Назарова Сергея Никитича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи