



23RS0015-01-2023-003137-03

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-455-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского края к межмуниципальному отделу по Ейскому и Щербиновскому районам Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, Магу Роману Александровичу, Одинцову Вячеславу Евгеньевичу о признании действий (бездействия) незаконными, аннулировании записи о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, снятии объектов недвижимости с государственного кадастрового учета и понуждении к восстановлению земельного участка в ранее установленных границах, восстановлении записи в Едином государственном реестре недвижимости, по иску третьего лица ПАО «Сбербанк» о сохранении в Едином государственном реестре недвижимости регистрационной записи об ипотеке

по кассационной жалобе администрации Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского края на решение Ейского городского суда Краснодарского края от 26 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Одинцова В.Е. – Бруслика М.Г., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского края обратилась в суд с указанным выше иском, просила возложить на Управление Росреестра по Краснодарскому краю в лице межмуниципального отдела по Ейскому и Щербиновскому районам обязанность исключить из ЕГРН сведения об уточнённых границах и площади земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED], [REDACTED], образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]; изменить статус сведений земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] с «актуальный» на «архивный»; возложить обязанность восстановить в ЕГРН исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] с ранее установленными границами и площадью; возложить обязанность погасить в ЕГРН запись о праве собственности Одинцова В.Е. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], и погасить запись о праве собственности Магу Р.А. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]; возложить на Одинцова В.Е. и Магу Р.А. обязанность обратиться в Управление Росреестра по Краснодарскому краю в лице межмуниципального отдела по Ейскому и Щербиновскому районам за регистрацией права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Требования обоснованы тем, что специалистом отдела земельного контроля администрации Ейского городского поселения Ейского района проведено выездное обследование земельных участков, в ходе которого выявлено, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] не соответствуют предельным минимальным размерам земельных участков.

Третье лицо ПАО «Сбербанк» обратилось в суд с самостоятельными требованиями, просило в случае принятия судом решения о восстановлении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с ранее установленными границами восстановить запись в ЕГРН с сохранением регистрационной записи об ипотеке от 17 августа 2023 г. № [REDACTED].

Решением Ейского городского суда Краснодарского края от 26 сентября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского

краевого суда от 13 февраля 2025 г., в удовлетворении исковых требований администрации Ейского городского поселения Ейского района и ПАО «Сбербанк» отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 12 января 2026 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, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 9 октября 2015 г. между администрацией Ейского городского поселения Ейского района и Реутовым Л.Л. заключён договор аренды земельного участка площадью 601 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу [REDACTED], ул. А. [REDACTED], земельный участок [REDACTED].

16 сентября 2022 г. Реутов Л.Л. переуступил права и обязанности по договору аренды Годлевской О.Н.

Между администрацией Ейского городского поселения Ейского района и Годлевской О.Н. 21 декабря 2022 г. заключён договор купли-продажи указанного выше земельного участка.

В результате проведения 23 декабря 2022 г. кадастровых работ земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] разделён на два земельных участка: [REDACTED] 1 и [REDACTED] площадью 300 кв.м. каждый. Земельный участок [REDACTED] поставлен на кадастровый учёт с номером [REDACTED], правообладателем являлась Годлевская О.Н.

3 марта 2023 г. в результате кадастровых работ земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 300 кв.м разделён на два земельных участка площадью по 150 кв.м каждый, земельным участкам

присвоены кадастровые номера [REDACTED] и [REDACTED], правообладателем являлась Годлевская О.Н.

Распоряжением начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения от 15 марта 2023 г. № 73 земельным участкам присвоены адреса: Краснодарский край, Ейский муниципальный район, [REDACTED] [REDACTED] ул. [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED].

11 августа 2023 г. между Годлевской О.Н. и Одинцовым В.Е. заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с расположенным на нём жилым домом.

Согласно выписке из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и жилого дома зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости – ипотека в силу закона, залогодержатель ПАО «Сбербанк России» и Российская Федерация в лице ФГКУ «Росвоенипотека».

29 сентября 2023 г. между Годлевской О.Н. и Магу Р.А. заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с расположенным на нём жилым домом.

Согласно выписке из ЕГРН, в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и жилого дома зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости – ипотека в силу закона, залогодержатель ПАО КБ «Центр-инвест».

В администрацию Ейского городского поселения Ейского района 16 августа 2023 г. поступило представление Ейской межрайонной прокуратуры по выявленным фактам нарушения земельного законодательства Российской Федерации, выразившегося в разделе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на участки, имеющие площадь менее предельных минимальных размеров соответствующего целевого назначения и вида целевого использования, установленных градостроительным регламентом.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из отсутствия нарушений прав и законных интересов администрации Ейского городского поселения Ейского района в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], как и доказательств того, что использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в связи с чем пришёл к выводу о том, что у государственного регистратора не было оснований для отказа, либо приостановки государственного кадастрового учёта земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Кроме того, судом указано, что провести проверку фактического соответствия местоположения земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] относительно указанной в межевом плане территориальной зоны не представляется возможным.

Также, отказывая в иске, суд отметил, что при восстановлении в ЕГРН исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]

произойдёт нарушение прав Одинцова В.Е., Магу Р.А. как собственников образованных земельных участков, а также прав третьих лиц, в залоге у которых находятся образованные при разделе земельные участки.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

Как указано в пункте 1 статьи 11.2 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.

При этом требования к образуемым и изменённым земельным участкам установлены положениями статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает своё существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 данной статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

В силу пункта 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами (пункт 1 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Правила землепользования и застройки утверждаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (пункт 8 статьи 1, пункт 3 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, пунктом 4 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации также установлено, что не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешённого использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Таким образом, при разделе земельного участка образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям закона, сохраняя целевое назначение и разрешённое использование исходного земельного участка, включая соответствующие им предельные минимальные и максимальные размеры.

Как указывала администрация, земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] согласно Правилам землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района, утверждённым решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29 января 2013 г. № 52/4 (в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 25 декабря 2020 г. № 20/4), расположены в территориальной зоне «Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Для индивидуального жилищного строительства код 2.1. названными Правилами установлена минимальная площадь земельных участков 300 кв.м, при образовании новых земельных участков – не менее 400 кв.м.

Таким образом, по мнению администрации, спорные земельные участки площадью 150 кв.м поставлены на государственный учёт с нарушением требований Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района.

Между тем, в нарушение части 2 статьи 56, частей 1–4 статьи 67, части 1 статьи 196 и части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом первой инстанции не дана надлежащая оценка доводам истца, не исследованы обстоятельства с учётом положений Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района правомерности постановки земельных участков на кадастровый учёт и возможности использования земельных участков, учитывая их площадь, в соответствии с установленным видом разрешённого использования.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибки нижестоящего суда не исправили.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ейского городского суда Краснодарского края от 26 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 апреля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи