



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД26-8-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

4 марта 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Бурьянца Андрея Анатольевна на решение Северского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 23 января 2025 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2025 г. по административному делу № 2а-2114/2024 по административному исковому заявлению Бурьянца А.А. к администрации муниципального образования Северский район о признании незаконным уведомления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя Бурьянца А.А. - Арумова Е.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения представителей администрации муниципального образования Северский муниципальный район Краснодарского края Беляевой Ю.С., Вырвиной К.В. и Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края Сартр Ю.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

решением Северского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 23 января 2025 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого

кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2025 г., в удовлетворении административного иска отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Бурьянец А.А., полагая, что судами допущены существенные нарушения норм материального права и норм процессуального права, просит отменить принятые судебные акты, вынести новое решение и удовлетворить административное исковое заявление.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26 декабря 2025 г. административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 16 февраля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края заявлено ходатайство об отложении рассмотрения дела до рассмотрения Президиумом Верховного Суда Российской Федерации надзорной жалобы по аналогичному делу.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 152 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации отложение судебного разбирательства административного дела допускается в случаях, предусмотренных данным кодексом. Суд может отложить судебное разбирательство административного дела в случаях, если признает невозможным рассмотрение административного дела в этом судебном заседании.

Принимая во внимание доводы, изложенные в обоснование заявленного ходатайства, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что оно не подлежит удовлетворению.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит следующему.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Бурьянец А.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] категории земель - земли населенных пунктов с видом разрешённого использования - отдельно стоящие усадебные жилые дома (в том числе с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества), расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], в границах товарищества с ограниченной ответственностью «[REDACTED]».

Реализуя свое право на использование земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования и допустимыми параметрами строительства, Бурьянец А.А. обратился в уполномоченный орган для получения разрешительных документов на строительство индивидуального жилого дома. Уведомлением о несоответствии

от 14 марта 2024 г. № 12 администрация муниципального образования Северский район Краснодарского края (далее - Администрация) указала на недопустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], поскольку этот участок выделен из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], раздел которого осуществлен с нарушением статьи 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации, так как изначально он имел категорию земель для сельскохозяйственного назначения и не предназначался для строительства. В отношении этого массива не разрабатывалась документация по планировке территории, данная территория не обеспечена объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры; отсутствует выход к дорогам общего пользования.

Не согласившись с таким решением Администрации, Бурьянец А.А. обратился в суд с административным иском, в котором просил признать незаконным уведомление о несоответствии указанных в уведомлении планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметрам объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от 14 марта 2024 г. № 12; обязать Администрацию повторно рассмотреть уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства от 5 марта 2024 г., зарегистрированного 6 марта 2024 г. вх. № 2498.

Отказывая в удовлетворении заявленных административных исковых требований, суд первой инстанции, с выводами которого согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, исходил из того, что в отсутствие документации по планировке территории, а также доступа к земельным участкам общего пользования, административный ответчик правомерно вынес уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства, установленным параметрам и (или) недопустимости размещения индивидуального жилищного строительства на земельном участке.

С данными выводами нельзя согласиться, исходя из следующего.

Собственник земельного участка может использовать его в соответствии с предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования, а также возводить жилые, иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (подпункт 2

пункта 1 статьи 40, пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

В целях строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик вправе обратиться в уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган с уведомлением о планируемом строительстве (часть 1 статьи 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Частью 10 статьи 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены случаи, в которых уполномоченный орган направляет застройщику уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

В силу пункта 2 части 10 статьи 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации ограничения, свидетельствующие о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, должны действовать на момент поступления уведомления о предстоящем строительстве.

Отсутствие документации по планировке территории в силу части 10 статьи 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации не является основанием для направления уведомления о несоответствии.

Образование земельного участка из земельного участка, относящегося к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», также не могло служить основанием для вывода о недопустимости строительства на нем объекта индивидуального жилищного строительства в силу приведенных норм.

Спорный земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), градостроительный регламент которой предусматривает возможность строительства на расположенных в ней земельных участках индивидуальных жилых домов.

При таких обстоятельствах у судебных инстанций отсутствовали основания для признания уведомления от 14 марта 2024 г. № 12 законным и обоснованным.

Поскольку судами допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход административного дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, оспариваемые акты в силу статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации подлежат отмене.

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

о п р е д е л и л а :

решение Северского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 23 января 2025 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2025 г. отменить.

Признать незаконными и отменить уведомление администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края от 14 марта 2024 г. № 12 о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Возложить на администрацию муниципального образования Северский район Краснодарского края обязанность повторно рассмотреть уведомление Бурьянца А.А. о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства.

Председательствующий

Судьи