



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД26-7-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 Абакумовой И.Д., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании путем использования систем видео-конференц-связи кассационную жалобу Якубовской В.А. на решение Северского районного суда Краснодарского края от 26 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 апреля 2025 г. по делу № 2а -2119/24 по административному исковому заявлению Якубовской В.А. к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края о признании незаконным уведомления и возложении обязанности.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., пояснения представителя административного истца адвоката Арумова Е.В., возражения представителей администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края заместителя начальника правового управления Вырвиной К.В., главного специалиста правового управления Беляевой Ю.С., представителя департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края заместителя руководителя государственного казенного учреждения Краснодарского края «Архитектурно-градостроительного центра» Сартр Ю.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Якубовская В.А. обратилась в суд с административным иском о признании незаконным уведомления администрации муниципального образования

Северский район Краснодарского края от 14 марта 2024 г. № 5 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; об обязанности администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края повторно рассмотреть уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства от 5 марта 2024 г.

Решением Северского районного суда Краснодарского края от 26 сентября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2024 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 апреля 2025 г., в удовлетворении требований Якубовской В.А. отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Якубовская В.А., полагая, что судами допущены нарушения норм материального права и норм процессуального права, просит отменить принятые судебные акты, вынести новый судебный акт об удовлетворении административного искового заявления.

В судебном заседании кассационной инстанции Верховного Суда Российской Федерации представителем департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края заявлено ходатайство об отложении рассмотрения настоящего дела до рассмотрения заявления департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края в порядке надзора по аналогичному делу. Указанное ходатайство Судебной коллегией по административным делам Верховного Суда Российской Федерации отклонено в порядке статьи 152 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Как установлено судами, Якубовская В.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], в границах товарищества с ограниченной ответственностью [REDACTED]».

Реализуя свое право на использование земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования и допустимыми параметрами строительства, Якубовская В.А. обратилась в уполномоченный

орган для получения разрешительных документов на строительство индивидуального жилого дома.

Уведомлением от 14 марта 2024 г. № 5 администрация муниципального образования Северский район Краснодарского края (далее также - 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 требований статьи 11¹ 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.

Отказывая в удовлетворении административного искового заявления, суды исходили из того, что действующее земельное и градостроительное законодательство ограничивает право собственника и иного законного владельца земельного участка по использованию принадлежащего им земельного участка для целей строительства либо реконструкции находящихся на участке объектов недвижимости необходимостью соблюдения требований градостроительного регламента. В целях формирования улично-дорожной сети для обеспечения доступа к земельным участкам для жилищного строительства необходимо определить красные линии, которые устанавливаются документацией по планировке территории, не разработанной и не утвержденной до настоящего момента. Территория, на которой располагается земельный участок, принадлежащий Якубовской В.А., ранее относилась к землям сельскохозяйственного назначения и не предполагала размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

С данными выводами нельзя согласиться, ввиду следующего.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 40, пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может использовать его в соответствии с предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования, а также может возводить жилые, иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка с соблюдением требований строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Согласно части 1 статьи 51¹ Градостроительного 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.

Случаи направления уполномоченным органом застройщику уведомления 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 установлены частью 10 статьи 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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.

Согласно имеющимся в материалах дела выпискам из Единого государственного реестра недвижимости указанный земельный участок относится к категории земель «земли населенных пунктов», имеет вид разрешенного использования «отдельно стоящие усадебные дома», тогда как в состав единого землепользования с земельным участком, относящегося к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» и имеющего вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», входят иные земельные участки.

В связи с этим то обстоятельство, что рассматриваемый земельный участок образован из земельного участка, относящегося к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», не могло служить основанием для вывода о недопустимости строительства на нем объекта индивидуального жилищного строительства.

Действительно, при планировании развития населенного пункта необходимо обеспечивать сбалансированное развитие территории и транспортных сетей. Проектировать транспортную сеть и улично-дорожную сеть городских и сельских поселений следует в виде единой системы с учетом планировочной структуры поселения и прилегающей к нему территории, обеспечивающей удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами, с другими поселениями и объектами, расположенными в пригородной зоне, объектами внешнего транспорта.

Как указал административный ответчик, элементы планировочной структуры, в том числе территория общего пользования в границах территории, на которой расположен земельный участок административного истца, включающая подъезды, подходы к нему, отсутствуют.

Однако решение о подготовке документации по планировке территории (в том числе применительно к территории поселения, территории муниципального округа) принимается органом местного самоуправления

поселения, органом местного самоуправления муниципального округа по инициативе указанных органов (статьи 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Для граждан, планирующих строительство жилого дома на соответствующей территории, такая обязанность действующим законодательством не предусмотрена.

Таким образом, отсутствие проекта планировки территории не могло быть поставлено в вину Якубовской В.А., которой соблюдены все условия и представлена необходимая документация, подтверждающая правомерность планируемого строительства. Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), градостроительный регламент которой предусматривает возможность строительства индивидуальных жилых домов.

Принимая во внимание, что на дату подачи уведомления о планируемом строительстве объект индивидуального жилого строительства соответствовал предельным параметрам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки Григорьевского сельского поселения, утвержденными решением Совета Григорьевского сельского поселения от 22 августа 2013 г. № 159 (с изменениями от 20 июля 2023 г. № 349), Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что основания для направления Администрацией оспариваемого уведомления Якубовской В.А., а равно основания для признания его судами законным отсутствовали.

Поскольку допущенные судами существенные нарушения норм материального права повлияли на исход административного дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Якубовской В.А., обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а административное исковое заявление подлежит удовлетворению.

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

определила:

решение Северского районного суда Краснодарского края от 26 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 апреля 2025 г. отменить, принять по делу новое решение.

Признать незаконным уведомление администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края от 14 марта 2024 . № 5 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 Якубовской В.А. о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства от 5 марта 2024 г.

Председательствующий

Судьи

