



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КАД26-7-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

24 апреля 2026 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Капкаева Д.В. и Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи кассационную жалобу Перна Андрея Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ростовского областного суда от 5 мая 2025 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 9 октября 2025 года по материалам истребованного административного дела № 2а-3456/2024 по административному исковому заявлению Польдяевой Марии Александровны, действующей по поручению в интересах Панченко Марины Юрьевны, Мелаи Кристины Отариевны, Сухоставской Ольги Владимировны, Сухоставского Андрея Алексеевича, Сухоставской Алины Андреевны,

Алексеевой Валентины Викторовны, Дойницына Андрея Алексеевича, Мироновой Елены Авенировны, Козыревской Елены Вячеславовны, Мельниковой Натальи Анатольевны, Асташенка Виктора Владимировича, Басич Ольги Александровны, Елизаровой Людмилы Васильевны, Елизарова Александра Николаевича, Халамбащян Елены Владиславовны, Сахно Сергея Андреевича, Сахно Татьяны Алексеевны, Халамбащяна Юрия Никогосовича, Латышева Владимира Александровича, Аминова Дениса Александровича, Якимив Ирины Романовны, Деркачева Алексея Владимировича, Савенковой Елены Юрьевны, Тихоненко Игоря Анатольевича, Джавадовой Дианы Борисовны, Шумей Галины Ивановны, Гаражи Юлии Николаевны, Мазурок Марии Владимировны, Оськиной Натальи Владимировны, Будяк Евгении Валентиновны, Штруб Натальи Александровны о признании незаконными действий администрации Первомайского района города Ростова-на-Дону по выдаче уведомления от 14 октября 2021 года, признании незаконным этого уведомления; об обязанности администрации Первомайского района города Ростова-на-Дону и Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону принять меры к признанию расположенной на земельном участке постройки самовольной; о признании незаконным бездействия администрации Первомайского района города Ростова-на-Дону и администрации города Ростова-на-Дону, выразившегося в невыдаче собственнику земельного участка предписания о недопустимости сноса многолетних зеленых насаждений в зоне защитных насаждений; о признании незаконным бездействия администрации Первомайского района города Ростова-на-Дону, выразившегося в непринятии мер по приостановлению незаконного строительства на земельном участке и незаконной вырубке деревьев на том же участке.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г., объяснения участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 177, 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

установила:

Польдяева М.А. и другие вышеперечисленные граждане обратились в районный суд с коллективным административным иском о признании незаконными действий администрации Первомайского района

города Ростова-на-Дону (далее – администрация района) по выдаче уведомления от 14 октября 2021 года о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 900 кв. м (далее – уведомление от 14 октября 2021 года), о признании незаконным этого уведомления; об обязанности администрации района и Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону принять меры к признанию расположенной на земельном участке постройки самовольной; о признании незаконным бездействия администрации района и администрации города Ростова-на-Дону (далее – администрация города), выразившегося в невыдаче собственнику земельного участка предписания о недопустимости сноса многолетних зеленых насаждений в зоне защитных насаждений; о признании незаконным бездействия администрации района, выразившегося в непринятии мер по приостановлению незаконного строительства на земельном участке и незаконной вырубке деревьев на том же участке.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены Перн Андрей Владимирович, Тамбиева Мария Юрьевна, прокуратура города Ростова-на-Дону.

Решением Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 5 декабря 2024 года административным истцам отказано в удовлетворении административного иска.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Ростовского областного суда от 5 мая 2025 года, оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 9 октября 2025 года, решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым признано незаконным уведомление от 14 октября 2021 года; признано незаконным бездействие администрации района, выразившееся в непринятии комплекса мер по контролю за использованием земельного участка в соответствии с его целевым назначением, предусмотренным Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24 апреля 2007 года № 251 (далее – Генеральный план)

для территориальной зоны С-2.

На администрацию района возложена обязанность осуществить комплекс мер, направленных на приведение фактического использования земельного участка в соответствие с видом разрешенного использования, предусмотренного Генеральным планом города Ростова-на-Дону для территориальной зоны С-2. В удовлетворении остальной части административного иска отказано.

Не согласившись с судебными актами, Перн А.В. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить апелляционное и кассационное определения и оставить в силе решение суда первой инстанции.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 апреля 2026 года дело передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

К началу судебного заседания в Верховный Суд Российской Федерации поступили возражения административного истца Польшаевой М.А. на кассационную жалобу, а также отзыв заинтересованного лица Тамбиевой М.Ю.

В судебном заседании представители Перна А.В. – Гончаров В.П. и Тамбиевой М.Ю. – Чеча В.В. поддержали доводы жалобы.

Явившиеся в судебное заседание представитель Польшаевой М.А. – Якимив И.Р., административный истец Панченко М.Ю., а также административные истцы, участвующие в судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи, с доводами кассационной жалобы не согласились, просили оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Представитель администрации города Дородницына Т.А., представитель администрации района Чернявский А.В., участвующие в судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи, пояснили, что в настоящее время во исполнение определения суда апелляционной инстанции от 5 мая 2025 года к собственнику спорного земельного участка заявлен иск о сносе расположенного на участке жилого дома, полагали заслуживающими внимания доводы кассационной жалобы об

отсутствии оснований для признания незаконными действий администрации района, поскольку земельный участок предоставлен семье Перн в общую долевую собственность на основании вступившего в законную силу судебного акта.

В судебном заседании, назначенном на 22 апреля 2026 года, объявлялся перерыв до 24 апреля 2026 года.

Представитель прокуратуры Ростовской области Русаков И.В. в судебном заседании 24 апреля 2026 года просил в удовлетворении кассационной жалобы отказать, обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

Основаниями для отмены судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в кассационном порядке 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 публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, далее также – КАС РФ).

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций.

Как установлено судами и следует из материалов административного дела, апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Ростовского областного суда от 11 декабря 2014 года признано незаконным решение Департамента координации строительства и перспективного развития г. Ростова-на-Дону от 18 июня 2014 года об отказе в образовании и предоставлении в собственность Перну А.В., П [REDACTED] (в интересах П [REDACTED]) земельного участка под индивидуальное жилищное строительство с возложением на административного ответчика обязанности предоставить испрашиваемый земельный участок под указанные цели.

Во исполнение названного судебного акта постановлением администрации города от 28 октября 2015 года № 993 земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 900 кв. м с видом разрешенного использования «для строительства индивидуального жилого дома» предоставлен Перну А.В., П [REDACTED] и П [REDACTED] в общую долевую

собственность.

По договору купли-продажи от 10 ноября 2015 года, заключенному с муниципальным казенным учреждением «Фонд имущества г. Ростова-на-Дону», земельный участок передан указанным лицам.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 16 июля 2021 года данный земельный участок имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Перн А.В. 8 октября 2021 года обратился в администрацию района с уведомлением о планируемом строительстве на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства.

Администрацией района в адрес Перн А.В. направлено уведомление от 14 октября 2021 года.

На основании договора купли-продажи от 2 октября 2023 года право собственности на земельный участок перешло к Тамбиевой М.Ю., о чем в ЕГРН внесена соответствующая запись.

Тамбиева М.Ю. 18 октября 2023 года обратилась в администрацию района с заявлением об информировании о перечне документов, необходимых для спила деревьев, расположенных в границах ее земельного участка, в ответ на которое Тамбиевой М.Ю. сообщено, что собственник вправе свободно распоряжаться находящимися на его земельном участке природными ресурсами, если это не наносит ущерба окружающей среде.

Тамбиевой М.Ю. 13 ноября 2023 года осуществлен спил нескольких деревьев и 28 ноября 2023 года получен градостроительный план земельного участка, согласно которому на нем допускается строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

По заявлению Тамбиевой М.Ю. 30 ноября 2023 года в ЕГРН дополнены виды разрешенного использования земельного участка: «для индивидуального жилищного строительства; блокированная жилая застройка; размещение гаражей для собственных нужд; общежития; бытовое обслуживание; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; стоянка транспортных средств».

Тамбиева М.Ю. 23 октября 2024 года обратилась в администрацию района с уведомлением об окончании строительства жилого дома и 2 ноября 2024 года получила уведомление о соответствии построенного объекта жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности; 20 ноября 2024 года жилой дом поставлен

на государственный кадастровый учет с одновременной регистрацией права собственности на него.

Названные обстоятельства послужили основанием для обращения Польдяевой М.А. и других граждан в суд с административным иском.

Отказывая в удовлетворении административных исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что Тамбиева М.Ю. как собственник земельного участка вправе осуществлять вырубку любых находящихся на земельном участке деревьев (зеленых насаждений) без получения разрешения и возводить объект индивидуального жилищного строительства на основании выданного предыдущему собственнику уведомления от 14 октября 2021 года, действующего в силу положений части 13 статьи 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) в течение 10 лет, в том числе при переходе прав на земельный участок к другому лицу.

Отменяя решение суда и частично удовлетворяя заявленные требования, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился кассационный суд, исходил из того, что на момент согласования возможности размещения на земельном участке жилого дома застраиваемый земельный участок был расположен согласно Генеральному плану в функциональной зоне рекреационного назначения (в едином массиве рощи), что не допускало строительства на нем жилого дома.

Суд апелляционной инстанции указал, что решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15 декабря 2023 года № 603 в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21 декабря 2018 года № 605 (далее – Правила землепользования и застройки), внесены изменения, согласно которым спорный земельный участок стал относиться к территориальной зоне насаждений специального назначения (С-2). Градостроительным регламентом данной территориальной зоны не допускается строительство жилых домов.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 51¹ Градостроительного кодекса (здесь и далее в редакции, действующей на дату возникновения спорных правоотношений – 8 октября 2021 года) в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает в уполномоченный орган уведомление о

планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление о планируемом строительстве).

По поступившему уведомлению о планируемом строительстве уполномоченный орган проводит проверку соответствия указанных в этом уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства предельным параметрам разрешенного строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления этого уведомления, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления этого уведомления (пункт 2 части 8 статьи 51¹ Градостроительного кодекса).

В случае несоответствия планируемого к строительству объекта индивидуального жилищного строительства пункту 2 части 8 статьи 51¹ Градостроительного кодекса уполномоченный орган направляет застройщику уведомление о несоответствии, что изложено в подпунктах 1 и 2 части 10 названной статьи, или в ином случае – уведомление о соответствии, которое дает право застройщику осуществлять строительство объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве в соответствии с частью 1 этой статьи. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1–3 части 21¹ статьи 51 этого кодекса. При этом в силу части 13 статьи 51¹ Градостроительного кодекса направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

Как установлено судами, на дату направления Перном А.В. уведомления о планируемом строительстве спорный земельный участок с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» согласно Правилам землепользования и застройки (в

редакции от 17 августа 2021 года) был расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1), градостроительным регламентом которой к основным видам разрешенного использования земельных участков отнесен вид «для индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)» (Р.2.01.00) и установлены предельные параметры разрешенного строительства.

Согласно представленному градостроительному плану земельного участка от 30 января 2019 года в отношении территории земельного участка документация по планировке территории не утверждалась, вместе с тем установлены ограничения по использованию земельного участка в связи с его нахождением в границах приаэродромной территории, что подразумевает получение согласования на строительство с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома. Такое согласование застройщиком получено, что следует из заключения от 23 августа 2021 года.

Информация о расположении земельного участка в иных зонах с особыми условиями использования территории, ограничивающими возможность осуществления строительства жилого дома на земельном участке, равно как и информация о расположении земельного участка в границах территории зеленых насаждений общего пользования, дорогах, проездах, об установлении красных линий, обозначающих территорию общего пользования, в градостроительном плане земельного участка отсутствует.

Признавая незаконным уведомление от 14 октября 2021 года, суд апелляционной инстанции сослался на положения Генерального плана (в редакции от 14 августа 2018 года) и указал, что поскольку спорный земельный участок расположен частично в зоне зеленых насаждений специального назначения и частично в функциональной зоне улично-дорожной сети, Перну А.В. не могло быть разрешено строительство жилого дома на данном земельном участке, несмотря на расположение земельного участка в территориальной зоне Ж-1, предусматривающей такое строительство.

Проанализировав положения частей 9 и 10 статьи 31, пункта 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что Правила землепользования и застройки не соответствуют Генеральному плану, поскольку изменяют назначение функционального зонирования территории, а потому уведомление

от 14 октября 2021 года нельзя признать законным, так как земельный участок фактически расположен в территориальной зоне, не предусматривающей строительство.

Указанная позиция суда является ошибочной, поскольку правовой режим использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой он расположен (часть 1 статьи 36 Градостроительного кодекса), устанавливаемым правилами землепользования и застройки.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, и он не устанавливается для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития (пункт 2 части 4 и часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса).

На дату выдачи уведомления от 14 октября 2021 года Правила землепользования и застройки в судебном порядке не были признаны противоречащими положениям Генерального плана, являлись действующими и предусматривали возможность строительства жилых домов в границах территориальной зоны Ж-1.

Документация по планировке территории, устанавливающая территорию общего пользования во исполнение положений Генерального плана, не принималась, сведений о том, что земельный участок отнесен к землям лесного фонда или иным землям, поименованным в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса, не представлено.

Более того, согласно выписке из ЕГРН спорный земельный участок отнесен к землям населенных пунктов.

Генеральный план, определяя назначение территорий исходя из планов развития территории в целом, может не соответствовать ее фактическому использованию и допускает потенциальное изменение назначения территории, так как определяет стратегию градостроительного развития

муниципальных образований и условия формирования среды жизнедеятельности.

Изменение правового режима использования земельного участка после выдачи уведомления о соответствии планируемого строительства требованиям градостроительного законодательства не может служить основанием для его отмены.

Приведенные в определении суда апелляционной инстанции правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенные в утвержденных Президиумом Верховного Суда Российской Федерации Обзорах судебной практики № 3 от 14 ноября 2018 года и № 2 от 18 июня 2025 года, в данном случае не подлежат применению, поскольку касаются вопроса несоответствия правил землепользования и застройки генеральному плану и последующего приведения их в соответствие с указанным документом территориального планирования и не рассматривают ситуации изменения правового режима использования земельного участка, находящегося в собственности гражданина, после выдачи ему уведомления о соответствии планируемого строительства требованиям градостроительного законодательства.

С учетом приведенного правового регулирования у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для отмены судебного акта первой инстанции.

Между тем применительно к обстоятельствам настоящего дела Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым отметить следующее.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (часть 2 статьи 36 Конституции Российской Федерации).

Особый режим использования земельных участков, которые имеют рекреационное назначение (для туризма, лечения, отдыха, занятия физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан), установленный статьей 98 Земельного кодекса Российской Федерации, не допускает строительство жилых домов на этих землях. Аналогичное ограничение предусмотрено в отношении земель, включенных в зону зеленых насаждений специального назначения, которые несут рекреационную нагрузку и выполняют функцию защиты от шума и выхлопных газов.

Административные истцы обращали внимание на то, что территория, в которую входит земельный участок, использовалась для прогулок и отдыха гражданами, общими усилиями которых осуществлялся уход за ней. На территории высажены деревья, в том числе полувековые голубые ели; через спорный участок проходит асфальтированная дорожка, на что не могли не обратить внимание Перн А.В. и Тамбиева М.Ю. при первоначальном и последующем приобретении земельного участка.

Как следует из материалов административного дела, при его рассмотрении истцы ссылались на наличие в действиях собственников спорного земельного участка признаков недобросовестного поведения, что может являться самостоятельным основанием к удовлетворению требований истцов полностью или в части.

Общими гражданско-правовыми требованиями к добросовестности, применимыми в рамках настоящего дела, являются положения статей 1 и 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ), согласно которым при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно; никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения; не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (пункты 3 и 4 статьи 1 и абзац первый пункта 1 статьи 10 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Принцип защиты интересов лиц, ведущих себя в гражданских правоотношениях добросовестно и проявляющих при реализации своего права разумность и осмотрительность, применим и в случае передачи

земельных участков в частную собственность из публичной, что подтверждается в том числе положениями статей 217, 218 и 235 ГК РФ, согласно которым право собственности на имущество может быть приобретено, в частности, на основании сделок об отчуждении этого имущества, к каковым относится и отчуждение земельного участка из публичной собственности при его предоставлении частному лицу (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 года № 3-П).

Время доказывания совершения умышленных противоправных действий и наличия умысла на их совершение возлагается на истца (истцов).

В суде апелляционной инстанции административные истцы указывали на то, что согласно информации, полученной в результате прокурорской проверки по вопросу законности приобретения спорного земельного участка, Тамбиева М.Ю. как кадастровый инженер признается лицом, осведомленным о положениях Генерального плана, ограничивающих жилищное строительство на спорном земельном участке. Ее супруг Тамбиев А.В., работавший на момент формирования земельного участка директором Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, являлся председателем комиссии, утвердившей результаты оценки земельного участка, реализованного Перну А.В. по явно заниженной стоимости.

По мнению истцов, бездействие Перна А.В. по освоению земельного участка и строительству дома после заключения договора купли-продажи земельного участка в 2015 году до 2021 года не было случайным, по прошествии этого времени документы по вопросу предоставления спорного земельного участка в собственность и материалы судебного дела № 33-15522/2014 были уничтожены; доля ребенка, являющегося инвалидом, отчуждена иному лицу, из чего истцами делается вывод об отсутствии цели приобретения земельного участка для реализации права, предусмотренного Федеральным законом от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

Представителем Польдяевой М.А. также отмечено, что Тамбиева М.Ю. после публикации уведомления о проведении публичных слушаний осуществила спил деревьев на участке с целью последующего строительства, а уже после приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с Генеральным планом и отнесения спорного земельного

участка к территориальной зоне насаждений специального назначения приступила к строительству жилого дома.

Добросовестность участников гражданских правоотношений оценивается судом с учетом обстоятельств конкретного дела.

Законодатель в статье 14 КАС РФ установил, что суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, оказывает сторонам содействие в реализации их прав, создает условия и принимает предусмотренные названным кодексом меры для всестороннего и полного установления всех фактических обстоятельств по административному делу, в том числе для выявления и истребования по собственной инициативе доказательств, а также для правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении и разрешении административного дела (часть 2).

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 24 постановления Пленума от 27 сентября 2016 года № 36 «О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» подчеркнул, что доказывание по административным делам осуществляется при активной роли суда, который принимает предусмотренные кодексом меры для всестороннего и полного установления всех фактических обстоятельств по административному делу, для выявления и истребования по собственной инициативе доказательств в целях правильного разрешения дела.

Вместе с тем обстоятельства, связанные с квалификацией действий собственников земельного участка в качестве недобросовестных, судом апелляционной инстанции не устанавливались; документы, представленные истцами, в материалы дела не приобщены; приведенные законоположения, разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего административного дела не учтены.

Допущенные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, могут быть исправлены только посредством отмены принятых по настоящему делу определений судов апелляционной и кассационной инстанций и направления дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное выше и разрешить административное дело в соответствии с требованиями закона и установленными по делу обстоятельствами.

Руководствуясь статьями 327, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ростовского областного суда от 5 мая 2025 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 9 октября 2025 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в судебную коллегию по административным делам Ростовского областного суда.

Председательствующий

Судьи