



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД26-44-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

12 августа 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Мыса Альберта Черимовича на решение Северского районного суда Краснодарского края от 11 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 января 2025 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. по административному делу № 2а-1409/2024 по административному исковому заявлению Мыса А.Ч. к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края о признании незаконным уведомления о несоответствии параметров планируемого к строительству объекта установленным параметрам, возложении обязанности повторно рассмотреть вопрос о планируемом строительстве индивидуального жилого дома.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

уведомлением администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края (далее также – Администрация) от 29 января

2024 г. № 1 Мысу А.Ч. сообщено о несоответствии параметров планируемого к постройке индивидуального жилого дома установленным параметрам строительства, поскольку в отношении квартала, в котором находится принадлежащий ему на праве собственности земельный участок, не разработан проект планировки территории, не выделены элементы планировочной структуры, в частности, не установлены красные линии.

Решением Северского районного суда Краснодарского края от 11 июля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 января 2025 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г., в удовлетворении административного искового заявления Мыса А.Ч. о признании незаконным уведомления Администрации от 29 января 2024 г. № 1, возложении на административного ответчика обязанности устранить допущенное нарушение прав и законных интересов административного истца путем повторного рассмотрения уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства отказано.

Отказывая в удовлетворении заявленных административных исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу, что при разделе земельного участка, из которого образован участок истца, не были выделены элементы планировочной структуры, в том числе территории общего пользования, что исключает возможность застройки земельного массива жилыми домами. В целях формирования улично-дорожной сети для обеспечения доступа к образованным земельным участкам для жилищного строительства необходимо установить красные линии в соответствии с документацией по планировке территории, которая не разработана.

Согласно позиции суда апелляционной инстанции, поддержавшего выводы суда первой инстанции, территория, на которой находится земельный участок Мыса А.Ч., не предполагала размещение объектов индивидуального жилищного строительства, не обладала характеристиками, необходимыми для строительства жилых зданий, поскольку относилась к сельскохозяйственной зоне, элементы планировочной структуры не выделены. Для жилищного строительства необходимо установить красные линии, сформировать улично-дорожную сеть, территорию общего пользования, для чего необходим проект планировки территории.

Кассационный суд, оставляя судебные акты нижестоящих инстанций в силе, указал, что согласно пункту 3.5 Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской

Федерации, введенной в действие постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 6 апреля 1998 г. № 18-30, осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Территория, на которой расположен приобретенный административным истцом земельный участок, изначально не предполагала жилой застройки и не обладала характеристиками, параметрами, необходимыми для строительства таких объектов, поскольку относилась к категории земель «земли сельскохозяйственного производства».

В кассационной жалобе Мыс А.Ч. просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на допущенные судами нижестоящих инстанций нарушения при применении норм материального права. Так, собственник земельного участка имеет право возводить на нем здания, которые соответствуют как виду разрешенного использования участка «отдельно стоящие усадебные жилые дома» и категории земель «земли населенных пунктов», так и документам территориального планирования и градостроительного зонирования. Согласно Генеральному плану Григорьевского сельского поселения (от 13 февраля 2014 г. № 174) и Правилам землепользования и застройки Григорьевского сельского поселения (от 22 августа 2013 г. № 159) земельный участок находится в функциональной зоне малоэтажной индивидуальной застройки и территориальной зоне Ж-1 (застройка индивидуальными жилыми домами) соответственно.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Исследовав материалы дела, ознакомившись с доводами, изложенными в кассационной жалобе, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

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, поскольку спорный земельный участок отнесен к категории земель «земли населенных пунктов», 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.

Мыс А.Ч. подал уведомление о планируемом строительстве жилого дома с учетом действующих Правил землепользования и застройки, вида разрешенного использования земельного участка и соответствующей категории земель.

При таких обстоятельствах у судебных инстанций отсутствовали правовые основания для признания уведомления от 29 января 2024 г. № 1 законным и обоснованным.

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

о п р е д е л и л а :

решение Северского районного суда Краснодарского края от 11 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 января 2025 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. отменить, административный иск удовлетворить.

Признать незаконным уведомление администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края от 29 января 2024 г. № 1 о несоответствии параметров планируемого к постройке индивидуального жилого дома установленным параметрам строительства.

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

Председательствующий

Судьи

