



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД26-37-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

19 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 с использованием систем видео-конференц-связи кассационную жалобу Минасяна Хорена Айрапетовича на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2025 г. по административному делу № 2а-3434/2024 по административному исковому заявлению Минасяна Х.А. о признании незаконным отказа департамента имущественных отношений Краснодарского края в предварительном согласовании предоставления земельного участка и о возложении на административного ответчика обязанности совершить определенные действия.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения административного истца Минасяна Х.А., пояснения представителя департамента имущественных отношений Краснодарского края Алексева С.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

решением департамента имущественных отношений Краснодарского края (далее – департамент) от 31 января 2024 г. № 52-33-21-3484/24 Минасяну Х.А. со ссылкой на пункты 6, 14 и 14¹ статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, отказано в предварительном согласовании предоставления в безвозмездное пользование земельного участка площадью 563 кв. м, образование которого предусмотрено в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], для индивидуального жилищного строительства на основании подпункта 7 пункта 2 статьи 39¹ Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), подпункта «б» пункта 7 статьи 1 Закона Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3232-КЗ «Об установлении профессий, специальностей и муниципальных образований, на территориях которых гражданам, работающим по основному месту работы, предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование».

При этом департамент исходил из несоответствия заявленной цели использования образуемого земельного участка, расположенного в территориальной зоне «Ж-4» (многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров), разрешенному виду использования в этой территориальной зоне. В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи Краснодарского края, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202, в данной территориальной зоне вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» отнесен к условно разрешенному виду использования. Также департамент указал, что земельный участок расположен в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта, утвержденной приказом Министра здравоохранения РСФСР от 21 октября 1969 г. № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи», и является ограниченным в обороте.

Минасян Х.А. обратился в суд с административным иском о признании незаконным отказа департамента от 31 января 2024 г. № 52-33-21-3484/24 в предоставлении государственной услуги и об обязанности департамента предварительно согласовать предоставление в безвозмездное пользование земельного участка с указанием на необходимость изменения вида разрешенного использования образуемого земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Решением Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 27 июня 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 21 января 2025 г., признан незаконным отказ департамента от 31 января 2024 г. № 52-33-21-3484/24 в предоставлении государственной услуги, на департамент возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Минасяна Х.А. о предварительном согласовании предоставления в безвозмездное пользование

земельного участка; в удовлетворении административного искового заявления в остальной части отказано.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что пункт 14 статьи 39¹⁶ ЗК РФ не входит в исчерпывающий перечень оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, установленных пунктом 8 статьи 39¹⁵ ЗК РФ. Также, поскольку земельные участки, расположенные в границах второй зоны горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов, исключены из состава земель особо охраняемых природных территорий Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. № 406-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях», они перестали быть ограниченными в обороте, отказ департамента по приведенным в нем основаниям является незаконным.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2025 г. указанные судебные акты отменены, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении административного искового заявления. При этом суд кассационной инстанции пришел к выводу, что формирование испрашиваемого земельного участка противоречит градостроительному регламенту территориальной зоны, в которой он расположен, в связи с чем отказ департамента в предоставлении государственной услуги по пункту 14 статьи 39¹⁶ ЗК РФ является правомерным.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Минасян Х.А. просит отменить обжалуемое кассационное определение, оставить в силе решение Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края и апелляционное определение Краснодарского краевого суда.

В случае если земельный участок предстоит образовать, решение принимается уполномоченным органом в порядке, установленном статьей 39¹⁵ ЗК РФ (здесь и далее в редакции закона, действовавшей на дату принятия оспариваемого решения).

В соответствии с пунктом 7 статьи 39¹⁵ ЗК РФ уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и по результатам этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или при наличии оснований, указанных в пункте 8 статьи 39¹⁵ ЗК РФ, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа.

В силу пункта 8 статьи 39¹⁵ ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11¹⁰ ЗК РФ;

2) земельный участок, который предстоит образовать, не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 13, 14.1 -19, 22 и 23 статьи 39¹⁶ ЗК РФ;

3) земельный участок, границы которого подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подпунктах 1-23 статьи 39¹⁶ ЗК РФ.

Названный перечень оснований для принятия решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка является исчерпывающим и свидетельствует о невозможности отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, который только предстоит образовать, по основанию, указанному в пункте 14 статьи 39¹⁶ ЗК РФ.

Данные правила действуют во взаимосвязи с требованиями пунктов 9 и 10 статьи 39¹⁵ ЗК РФ.

Так, согласно подпункту 10 пункта 9 статьи 39¹⁵ ЗК РФ в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается территориальная зона, в границах которой будет образован испрашиваемый земельный участок и на которую распространяется градостроительный регламент, или вид, виды разрешенного использования испрашиваемого земельного участка.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который предстоит образовать, также должно содержать указание на необходимость изменения вида разрешенного использования такого земельного участка в качестве условия предоставления такого земельного участка (пункт 10 статьи 39¹⁵ ЗК РФ).

Согласно пункту 10¹ статьи 39¹⁵ ЗК РФ в случае, предусмотренном пунктом 10 названной статьи, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для обращения заявителя без доверенности в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (подпункт 3).

Следовательно, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что приведенный департаментом пункт 14 статьи 39¹⁶ ЗК РФ не мог служить основанием для отказа на стадии предварительного согласования предоставления земельного участка.

Таким образом, суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты нижестоящих судов, неправильно применил пункт 14 статьи 39¹⁶ ЗК РФ, подлежащий применению в иной процедуре – при принятии окончательного решения о предоставлении земельного участка.

Руководствуясь статьями 323, 324 и 325 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2025 г. по административному делу № 2а-3434/2024 отменить.

Оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 21 января 2025 г.

Председательствующий

Судьи

