

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-1432

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 июня 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Департамента имущественных отношений Краснодарского края на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 17 апреля 2024 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23 декабря 2025 г. по делу № А32-20152/2023,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Мавриди Константин Николаевич (далее – предприниматель, заявитель) обратился в арбитражный суд с заявлением к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее – департамент) о признании незаконным бездействия, выразившегося в неисполнении обязанностей по подготовке проекта распоряжения о внесении изменений в распоряжение главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 30 марта 2006 г. № 283-р (далее – распоряжение № 283-р) в части исключения 211 земельных участков, принадлежащих на праве собственности предпринимателю, из Перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории города Новороссийска, использование которых не допускается для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, утвержденного распоряжением № 283-р; об обязанности департамента устранить нарушение прав предпринимателя.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация Краснодарского края, администрация муниципального образования город Новороссийск.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 17 апреля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 августа 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23 декабря 2025 г., заявление предпринимателя удовлетворено, на департамент возложена обязанность подготовить и внести для рассмотрения главе администрации (губернатору) Краснодарского края проект распоряжения о внесении соответствующих изменений в распоряжение № 283-р.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, департамент просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

При изучении по материалам истребованного дела доводов кассационной жалобы, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу о наличии оснований для пересмотра судебных актов по делу исходя из следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судами, предприниматель на основании договора купли-продажи земельного участка от 16 января 2014 г. и передаточного акта от 16 января 2014 г. приобрел в собственность земельный участок с кадастровым номером 23:47:0104007:1512, площадью 364 393 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ст-ца Натухаевская, Приморский округ.

Данный земельный участок до 2018 года был отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения и входил в Перечень земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории города Новороссийска, использование которых не допускается для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, утвержденный распоряжением № 283-р (далее – Перечень сельхозугодий).

В соответствии с постановлением главы администрации города Новороссийска от 21 сентября 2017 г. № 7520 была начата разработка документации по проекту планировки территории общей площадью 218 га,

расположенной в г. Новороссийске, ст. Раевская – ст. Натухаевская, с целью обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства.

Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 27 марта 2018 г. № 281 «Об утверждении внесения изменений в генеральный план городского округа муниципального образования город Новороссийск от 22 ноября 2011 г. № 158» земельный участок предпринимателя с кадастровым номером 23:47:0104007:1512 в числе прочих в ст. Натухаевская включен в границы населенного пункта.

С учетом включения земельного участка в границы населенного пункта, а также последующим установлением на включенной территории функциональных зон, заявителем было принято решение в предпринимательских целях осуществить раздел земельного участка с кадастровым номером 23:47:0104007:1512 и образование на его основе новых земельных участков, подходящих для строительства индивидуальных жилых домов с целью последующей продажи.

После раздела земельного участка с кадастровым номером 23:47:0104007:1512 были образованы 211 земельных участков, являющихся предметом настоящего спора.

Вид разрешенного использования образованных земельных участков устанавливался в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденными решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23 декабря 2014 г. № 439 (с учетом внесенных изменений), а именно: для индивидуального жилищного строительства; малоэтажная многоквартирная жилая застройка; общественное питание; магазины; бытовое обслуживание.

В июле 2022 года предпринимателю выданы градостроительные планы на земельные участки с кадастровыми номерами 23:47:0104007:6094 и 23:47:0104007:5998, в которых указано, что распоряжением № 283-р данные земельные участки внесены в Перечень сельхозугодий, то есть не могут быть использованы для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством.

Предприниматель обратился с заявлением на имя Губернатора Краснодарского края о внесении изменений в распоряжение № 283-р и исключении из Перечня сельхозугодий принадлежащих предпринимателю земельных участков на основании пункта 4 части 2 статьи 18 Закона Краснодарского края от 5 ноября 2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (далее – Закон № 532-КЗ).

Уведомлением от 14 февраля 2023 г. предпринимателю сообщено о направлении его заявления для рассмотрения в департамент.

Согласно письму департамента от 10 марта 2023 г. (получено заявителем 17 марта 2023 г.) отсутствует административный регламент предоставления государственной услуги по исключению земельных участков из перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, закрепление полномочий

по выполнению указанной функции законодательством Краснодарского края не урегулировано. Дополнительно сообщено, что ведется работа по внесению изменений в генеральный план городского округа муниципального образования город Новороссийск, при этом одной из основных задач является исключение из границ населенных пунктов необоснованно включенных ранее земель сельскохозяйственного назначения.

Полагая, что заявителю фактически отказано в исключении принадлежащих ему на праве собственности земельных участков из Перечня сельхозугодий, ограничены права заявителя на использование земельных участков в соответствии с их назначением – для индивидуального жилищного строительства, последний обратился в суд с настоящим заявлением.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суды руководствовались статьями 198, 200, 201 АПК РФ, статьей 84 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), статьями 7, 8 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», статьей 18 Закона № 532-КЗ.

Суды исходили из того, что спорные земельные участки как относящиеся к категории земель населенных пунктов в связи с включением в границы муниципального образования город Новороссийск действующим генеральным планом муниципального образования, не могли быть отнесены к землям, использование которых для других целей не допускается (особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения), а потому подлежали исключению из указанного перечня.

Поскольку в силу пунктов 3.1, 3.19, 5.2.9 Положения о департаменте, утвержденного постановлением главы администрации Краснодарского края от 23 апреля 2007 г. № 345, департамент является органом, который предоставляет информацию о землях особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории Краснодарского края и уполномочен на подготовку проектов ненормативных актов об исключении земельных участков из перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, следовательно, является надлежащим заинтересованным лицом по настоящему делу.

Суд округа отметил, что последующее (после вступления в законную силу решения и постановления судов первой и апелляционной инстанций) внесение муниципальным образованием город Новороссийск изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования в части исключения из границ населенных пунктов земельных участков, входящих в Перечень сельхозугодий, не может свидетельствовать о незаконности принятых по делу судебных актов.

По аналогичному основанию отклонена ссылка департамента на административное дело № 3а-7/2025 по заявлению Министерства сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности Краснодарского края к городской Думе муниципального образования город Новороссийск о признании

недействующими со дня принятия документов территориального планирования и градостроительного зонирования в части включения в границы населенных пунктов особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории города Новороссийска.

Заявитель кассационной жалобы указывает, что согласно актуальному генеральному плану, принятому решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 13 ноября 2024 г. № 568, 202 спорных земельных участка возвращены в первоначальное положение, отнесены к зоне сельскохозяйственных угодий и расположены за границами населенных пунктов.

Кроме того, решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 25 июня 2025 г. № 662 правила землепользования и застройки муниципального образования приведены в соответствие генеральному плану.

Согласно информации Управления архитектуры и градостроительства администрации города Новороссийска (письмо от 1 октября 2025 г.) 7 спорных земельных участков расположены в границах населенного пункта ст.Натухаевская, установленных актуальным генеральным планом (с изменениями от 13 ноября 2024 г.), 2 земельных участка частично расположены в границах населенного пункта ст.Натухаевская, не состоят на кадастровом учете и имеют статус «погашено».

Кроме того, в производстве Краснодарского краевого суда находилось административное дело № 3а-7/2025 (№ 3а-206/2024, № 3а-1091/2023) по административному иску Министерства сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности Краснодарского края об оспаривании отдельных положений генерального плана и правил землепользования и застройки города Новороссийска.

Определением Краснодарского краевого суда от 22 июля 2025 г. производство по административному делу № 3а-7/2025 прекращено, поскольку установлено, что в оспариваемые нормативные правовые акты внесены изменения, в том числе с целью исключения спорных земельных участков сельскохозяйственных угодий из границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования город Новороссийск.

Указанные обстоятельства не были учтены судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении настоящего дела, при этом ходатайство департамента о приостановлении производства по настоящему делу до разрешения по существу административного дела судом первой инстанции рассмотрено и отклонено ввиду отсутствия процессуальных оснований.

Суд округа определением от 19 декабря 2024 г. удовлетворил ходатайство департамента и приостановил производство по настоящему делу до вступления в законную силу судебного акта Краснодарского краевого суда по административному делу, но также не принял во внимание приведенные департаментом доводы.

В статье 7 Земельного кодекса закреплено, что земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования.

Согласно статье 77 Земельного кодекса землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (пункт 4 статьи 79 Земельного кодекса). Аналогичная правовая норма содержится в части 1 статьи 18 Закона № 532-КЗ.

Таким образом, как указывает департамент, судебные акты, обязывающие департамент подготовить проект распоряжения о внесении изменений в распоряжение № 283-р, противоречат законодательству и фактическим обстоятельствам дела.

Учитывая изложенное, доводы заявителя кассационной жалобы о существенном нарушении судами норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита его нарушенных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу Департамента имущественных отношений Краснодарского края передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 22 июня 2026 г., 12 часов 00 минут в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова