



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КАД23-16-К3

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

9 августа 2023 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Николаевой О.В. и Хаменкова В.Б.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Рогачевой Наталии Николаевны на решение Невского районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 апреля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Санкт-Петербургского городского суда от 20 сентября 2022 г., кассационное определение судебной коллегии Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2022 г. по делу № 2а-1277/2022 по административному исковому заявлению Рогачевой Н.Н. к администрации муниципального образования Приозерского муниципального района Ленинградской области об оспаривании уведомления о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения представителя Рогачевой Н.Н. по доверенности Яворского Г.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Рогачева Н.Н. на основании договора дарения земельного участка от 18 мая 2018 г. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1100 + 16 кв. м, отнесенного к категории «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства».

21 февраля 2021 г. Рогачевой Н.Н. получен градостроительный план указанного земельного участка, из которого следует, что на этом участке объекты капитального строительства отсутствуют, участок расположен в территориальной зоне Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, полностью в водоохранной зоне оз. Суходольское, частично в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства – высоковольтной ЛЭП, в зоне подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Вуокса (основное русло) в п. Удальцово Приозерского района Ленинградской области.

Истец обратилась к администрации муниципального образования Приозерского муниципального района Ленинградской области с уведомлением (далее также – Администрация) о планируемом на указанном земельном участке строительстве объекта индивидуального жилищного строительства – жилого дома, площадью 63 кв. м, высотой 6,8 м.

В ответ на уведомление в адрес истца Администрацией направлено уведомление от 11 июня 2021 г. № 36/2-2021 о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке, поскольку участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории – в зоне подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Вуокса в п. Удальцово Приозерского района Ленинградской области.

Рогачева Н.Н. обратилась в суд с административным иском о признании незаконным указанного уведомления Администрации от 11 июня 2021 г. о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке с возложением на административного ответчика обязанности повторно рассмотреть ее заявление о планируемом строительстве индивидуального жилого дома.

Решением Невского районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 апреля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Санкт-Петербургского городского суда от 20 сентября 2022 г., в удовлетворении административного иска отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2022 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Рогачева Н.Н. просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, принять по делу новое решение.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 30 мая 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 20 июля 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации 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 охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, заслушав объяснения представителя административного истца, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела допущены такого рода нарушения.

В силу требований пункта 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны подтопления относятся к зонам с особыми условиями использования территорий.

Возможность установления ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий предусмотрена подпунктом 1 пункта 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

В части 6 статьи 67<sup>1</sup> Водного кодекса Российской Федерации изложены ограничения по использованию земельных участков в границах зон затопления, подтопления. Так, в границах таких зон запрещается: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления (пункт 1); использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв (пункт 2); размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов (пункт 3); осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (пункт 4).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении искового заявления, суды, руководствуясь статьями 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 67<sup>1</sup> Водного кодекса Российской Федерации, подпунктом 2 пункта 33 статьи 342 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», установив, что по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), отраженным на публичной кадастровой карте, земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории – зоне подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Вуокса (основное русло) в д. Варшко, п. Лосево, п. Лососево, п. Громово, п. Портовое, д. Горки, д. Удальцово, п. Переправа, п. Соловьево в пределах Приозерского муниципального района Ленинградской области, установленной на основании постановления Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 г. № 360. Границы зон затопления, подтопления в Запорожском сельском поселении д. Удальцово внесены в государственный кадастр недвижимости в 2019 г., то есть до направления административным истцом уведомления о намерении осуществить строительство индивидуального жилого дома на принадлежащем ей земельном участке.

Также суды сослались на то, что согласно сведениям ЕГРН весь земельный участок расположен в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе оз. Суходольское. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1100 кв. м. Место размещения планируемого объекта индивидуального строительства на земельном участке будет располагаться в зоне с особыми условиями использования территории – зоне подтопления.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды с учетом установленных обстоятельств исходили из того, что уведомление административного ответчика о недопустимости осуществления строительства жилого дома на земельном участке обусловлено фактом нахождения данного земельного участка в зоне подтопления, что, по мнению судебных инстанций, исключает возможность капитального строительства без осуществления мероприятий по защите земель от подтопления.

Между тем с данным выводом согласиться нельзя.

Согласно пункту 16 статьи 1, части 1 статьи 67<sup>1</sup> Водного кодекса Российской Федерации затопление и подтопление являются одними из возможных форм негативного воздействия вод на определенные территории и объекты, в целях предотвращения такого воздействия, ликвидации его последствий в соответствии с данным кодексом принимаются меры по обеспечению инженерной защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания и другого негативного воздействия вод.

Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами – правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита (часть 4 статьи 67<sup>1</sup> Водного кодекса Российской Федерации).

Из системного анализа приведенных норм права, изложенных в статье 67<sup>1</sup> Водного кодекса Российской Федерации, не следует, что защитные сооружения на момент уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства уже должны быть возведены.

В соответствии со статьей 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, содержащее сведения, указанные в части 1 данной статьи, и прикладывает документы, поименованные в части 3.

Однако информация об обеспечении инженерной защиты таких объектов от затопления, подтопления в случае расположения земельного участка в указанной зоне с особыми условиями использования территории не входит в перечень вышеупомянутых сведений и документов. Более того, предотвращение негативного воздействия вод на объекты капитального строительства на земельных участках, расположенных в зоне с особыми условиями использования территорий (затопления и подтопления), возможно также при обеспечении инженерной защиты таких объектов от затопления и подтопления в процессе возведения жилого дома, в том числе собственником земельного участка.

Таким образом, нахождение земельного участка истца в зоне подтопления не исключает возможности жилищного строительства, однако возлагает обязанность организовать превентивные защитные мероприятия на данном земельном участке.

Указанное выше свидетельствует о допущенных судами существенных нарушениях норм материального права, которые повлияли на исход

административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Рогачевой Н.Н.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым обжалуемые судебные акты отменить и, не передавая административное дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, принять новое решение об удовлетворении заявленных требований.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

решение Невского районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 апреля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Санкт-Петербургского городского суда от 20 сентября 2022 г., кассационное определение судебной коллегии Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2022 г. отменить, принять новое решение, которым признать уведомление от 11 июня 2021 г. № 36/2-2021 о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] незаконным, возложить на администрацию муниципального образования Приозерского муниципального района Ленинградской области обязанность повторно рассмотреть уведомление Рогачевой Н.Н.

Председательствующий

Судьи