



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 16-КАДПР23-27-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

20 декабря 2023 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александра В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева И.В. на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 г. по административному делу № 2а-4066/2022 по административному исковому заявлению прокурора г. Волжского Волгоградской области о признании действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области незаконными.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., пояснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Аверс» по доверенности – Сайгиной Марии Сергеевны и заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего необходимым отменить кассационное определение,

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

решением Волжского городского суда Волгоградской области от 30 августа 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Волгоградского областного суда от 17 ноября 2022 г., удовлетворено административное исковое заявление прокурора г. Волжского Волгоградской области о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Волгоградской области (далее – Управление Росреестра по Волгоградской области) по внесению в единый государственный реестр недвижимости записи в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] о виде разрешенного использования «земли под садоводство, связь», внесенной по заявлению от 24 июня 2021 г. На административного ответчика возложена обязанность исключить из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) запись в отношении указанного земельного участка и восстановить в ЕГРН в отношении участка запись о виде разрешенного использования «земли под садоводство», внесенную 1 февраля 2021 г.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 г. решение Волжского городского суда Волгоградской области от 30 августа 2022 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Волгоградского областного суда от 17 ноября 2022 г. отменены, в удовлетворении иска отказано.

В кассационном представлении, поданном в Верховный Суд Российской Федерации, заместитель Генерального прокурора Российской Федерации просит отменить кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 г., как принятое с нарушением норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 декабря 2023 г. дело передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судом, постановлением администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области от 24 ноября 2020 г. № 6319 К [REDACTED] предоставлен в собственность бесплатно земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], с видом разрешенного использования «земли под садоводство».

В 2021 г. право собственности на данный земельный участок зарегистрировано за обществом с ограниченной ответственностью «Аверс» (далее – ООО «Аверс»).

ООО «Аверс» обратилось с заявлением в Управление Росреестра по Волгоградской области об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] с «земли под садоводство» на «земли под садоводство, связь». Заявление ООО «Аверс» удовлетворено.

Признавая незаконными действий Управления Росреестра по Волгоградской области, суд первой инстанции, с выводами которого согласился

суд апелляционной инстанции, исходил из того, что регистрирующим органом произведены регистрационные действия по изменению вида разрешенного использования земельного участка в нарушение пункта 24 статьи 54 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ).

Отменяя принятые по делу судебные акты, суд кассационной инстанции сослался на то, что правилами землепользования и застройки городского округа – город Волжский (городское положение от 15 октября 2009 г. № 480-ВДГ с изменениями) одним из основных видов разрешенного использования земельного участка является связь (код 6.8), в связи с чем внесенная в ЕГРН запись не изменяет вид разрешенного использования участка.

Судебная коллегия считает данный вывод ошибочным в силу следующего.

Сведения о категории земель, к которой отнесен земельный участок, и о его разрешенном использовании в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (кадастр недвижимости) в качестве дополнительных сведений (часть 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Согласно статье 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте.

Изменение одного вида разрешенного использования на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Постановлением Волжской городской Думы Волгоградской области от 9 октября 2009 г. № 68/4 утверждено Городское положение «Правила землепользования и застройки городского округа – город Волжский Волгоградской области» от 15 октября 2009 г. № 480-ВГД (деле – Правила землепользования и застройки).

Указанными Правилами землепользования и застройки принадлежащий ООО «Аверс» земельный участок относится к зоне коллективных садов Р-4, градостроительным регламентом которой предусмотрены основные виды разрешенного использования, в том числе: связь – размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3, код 6.8; ведение садоводства – осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома,

указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей, код 13.2.

Данные виды разрешенного использования соответствуют классификатору видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор), утвержденному Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действительно, основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Однако суд кассационной инстанции не учел, что согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона № 217-ФЗ садовый земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Частью 24 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ установлено, что изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу названного федерального закона садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из Единого государственного реестра юридических лиц как недействующее), не допускается.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован из земельного участка, предоставленного СНТ «Новые сады».

СНТ «Новые сады», на территории которого находится земельный участок, создано до 1 января 2019 г. (до вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ), в настоящее время не ликвидировано и не исключено из Единого государственного реестра юридических лиц, является действующим юридическим лицом.

Внося запись об изменении вида разрешенного использования земельного участка «земли под садоводство, связь», Управление Росреестра по Волгоградской области допустило возможность использования земельного участка в целях, не предусматривающих ведение садоводства, что противоречит положениям Федерального закона № 217-ФЗ.

Кроме того, как следует из примечания № 2 к Классификатору, размещение антенно-мачтовых сооружений допускается на земельных участках с любым видом разрешенного использования без дополнительного кадастрового учета изменений в части разрешенного использования земельного участка, если федеральным законом не установлено иное, то есть при этом целевое использование земельного участка не изменяется.

Таким образом, судом кассационной инстанций допущены нарушения норм материального права, в связи с чем кассационное определение подлежит отмене с оставлением в силе решения суда и апелляционного определения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328–330 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 13 апреля 2023 г. отменить и оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Волгоградского областного суда от 17 ноября 2022 г.

Председательствующий

Судьи

