

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

<адрес> ДД.ММ.ГГГГ года
<адрес> районный суд <адрес> в составе председательствующего судьи ФИО7. при секретаре ФИО3, с участием:
представителя административного истца ФИО2 – адвоката ФИО6,
представителя административного ответчика ФИО1 муниципального района ФИО4,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ФИО2 к ФИО1 муниципального района об оспаривании решения органа местного самоуправления, установил:

ФИО2 обратился в суд с административным иском об оспаривании уведомления ФИО1 муниципального района от ДД.ММ.ГГГГ № о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке. В обоснование административного иска указал, что является собственником земельного участка площадью 3767 кв.м, расположенного по адресу: <адрес>, ФИО1 городское поселение, р.<адрес>, и имеющего кадастровый №. Данный земельный участок сформирован из земель населённых пунктов и находится в жилой зоне, одним из видов разрешённого использования земельных участков в которой является индивидуальное жилищное строительство. Несмотря на то, что площадь данного земельного участка превышает максимальный предусмотренный размер земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства (0,15 га), на основании ч.4 ст.37 Градостроительного кодекса РФ (далее – «ГрК РФ») и п.3 ст.85 Земельного кодекса РФ (далее – «ЗК РФ») административный истец как собственник земельного участка вправе самостоятельно определять вид разрешённого использования данного земельного участка без дополнительных разрешений и согласований из числа предусмотренных зонированием территорий, а в силу ч.8 ст.36 ГрК РФ, запрет на использование земельного участка, не соответствующего градостроительному регламенту, возможен лишь в том случае, если использование такого земельного участка опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, чего в данном случае не имеется. Оспариваемое решение нарушает права и интересы административного истца, поскольку лишает его возможности реализовать своё право на строительство индивидуального жилого дома.

Определением суда к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены Управление Росреестра по <адрес> и ФГБУ «ФКП Росреестра», чьи права и обязанности могут быть затронуты при разрешении настоящего административного дела.

В судебное заседание административный истец ФИО2 не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещён надлежащим образом, о причинах неявки не сообщил, об отложении дела не просил, на участие в судебном заседании уполномочил представителя.

Представитель административного истца ФИО2 – адвокат ФИО6 административный иск поддержала в полном объёме по мотивам и основаниям, изложенным в административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика ФИО1 муниципального района ФИО4, действующая на основании доверенности, административный иск не признала, указав на то, что площадь принадлежащего административному истцу земельного участка не соответствует предельным размерам земельных участков для вида разрешённого использования для индивидуального жилищного строительства, а потому строительство индивидуального жилого дома на данном земельном участке невозможно. Пояснила, что ДД.ММ.ГГГГ административным ответчиком была устранена техническая ошибка, допущенная в изначально направленном ФИО2 уведомлении: фактическое основание принятого решения – несоответствие вида разрешённого использования земельного участка требованиям земельного законодательства – перенесено в строку формы, предусматривающее правовое основание – недопустимость размещения на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства.

Представители заинтересованных лиц Управления Росреестра по <адрес> и ФГБУ «ФКП Росреестра» в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, об отложении дела не просили.

В соответствии с ч.6 ст.226 КАС РФ, суд счёл возможным рассмотреть административное дело в отсутствие неявившихся участников, чья явка в судебное заседание судом обязательной не признана.

Выслушав объяснения предстателей сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч.8 ст.226 КАС РФ, при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделённых государственными или иными публичными ФИО1, суд проверяет законность решения, действия (бездействия) в части, которая оспаривается, и в отношении лица, которое является административным истцом, или лиц, в защиту прав, свобод и законных интересов которых подано соответствующее административное исковое заявление. При проверке законности этих решения, действия (бездействия) суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении о признании незаконными решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделённых государственными или иными публичными ФИО1, и выясняет обстоятельства, указанные в частях 9 и 10 данной статьи, в полном объёме.

Так, при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделённых государственными или иными публичными ФИО1, суд выясняет:

- 1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в защиту прав, свобод и законных интересов которых подано соответствующее административное исковое заявление;
- 2) соблюдены ли сроки обращения в суд;
- 3) соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих:
 - а) ФИО1 органа, организации, лица, наделённых государственными или иными публичными ФИО1, на принятие оспариваемого решения, совершение оспариваемого действия (бездействия);
 - б) порядок принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия) в случае, если такой порядок установлен;
 - в) основания для принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия), если такие основания предусмотрены нормативными правовыми актами;

4) соответствует ли содержание оспариваемого решения, совершённого оспариваемого действия (бездействия) нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения (часть 9 статьи 226 КАС РФ).

Предусмотренные в ч.10 ст.226 КАС РФ ограничения оснований для оспаривания решений, действий (бездействия) к настоящему административному спору не применимы.

В судебном заседании из сведений об основных характеристиках объекта недвижимости установлено, что ФИО2 на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 3767 ±43 кв.м, расположенный по адресу: <адрес>, <адрес>, ФИО1 городское поселение, р.<адрес>, и имеющий кадастровый №. Данный земельный участок относится к категории земель населённых пунктов; для земельного участка зарегистрирован вид разрешённого использования «под нежилым зданием».

Данный земельный участок приобретён ФИО2 по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ № вместе с расположенным на этом земельном участке нежилым зданием.

Согласно градостроительному плану, градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки ФИО1 городского поселения, утверждённых решением Думы ФИО1 муниципального района от ДД.ММ.ГГГГ №, согласно которым земельный участок находится в зоне Ж.1 малоэтажной жилой застройки (индивидуального жилищного строительства), одним из основных видов разрешённого использования земельных участков в которой является индивидуальное жилищное строительство. Градостроительным регламентом определён также предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 0,15 га.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 подал в ФИО1 муниципального района уведомление о планируемом строительстве на данном земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства – жилого дома (входящий № от ДД.ММ.ГГГГ).

ДД.ММ.ГГГГ, то есть в течение 7 рабочих дней со дня подачи уведомления ФИО2, ФИО1 муниципального района ФИО2 направлено уведомление № о недопустимости размещения на указанном земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства в связи с несоответствием вида разрешённого использования земельного участка требованиям земельного законодательства.

Не согласившись с решением ФИО1 муниципального района, ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 обратился в суд.

По смыслу ч.13 ст.51.1 ГрК РФ, получение застройщиком в установленный законом срок от уполномоченного на выдачу разрешений на строительство органа местного самоуправления уведомления о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке лишает его права осуществлять строительство объекта индивидуального жилищного строительства на соответствующем земельном участке, то есть в случае незаконности такое уведомление нарушает права, свободы и законные интересы административного истца, в связи с чем он вправе обжаловать упомянутое уведомление в суд.

Согласно ч.1 ст.219 КАС РФ, поскольку данным Кодексом не предусмотрено иное, административное исковое заявление об оспаривании действий и решений органа местного самоуправления может быть подано в суд в течение трёх месяцев со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его прав, свобод и законных интересов.

ФИО2 обратился в суд до истечения трёх месяцев со дня направления ему ФИО1 муниципального района оспариваемого уведомления, то есть срок обращения в суд, предусмотренный ч.1 ст.219 КАС РФ, административным истцом соблюден.

В соответствии с п.20 ч.1 ст.14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», п.5 и п.5.1 ч.1 ст.7 ГрК РФ, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), а также направление уведомлений о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, относятся к ФИО1 органов местного самоуправления городских поселений.

Подпунктом 19 пункта 1 статьи 4 Устава ФИО1 городского поселения, принятого Решением Совета депутатов ФИО1 городского поселения от ДД.ММ.ГГГГ №, предусмотрено, что выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), а также направление уведомлений о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, при осуществлении строительства объектов капитального строительства, расположенных на территории ФИО1 городского поселения, относится к вопросам местного значения ФИО1 городского поселения.

При этом, согласно статье 27 данного Устава, местная ФИО1 (исполнительно-распорядительный орган) ФИО1 городского поселения в соответствии с частью 2 статьи 34 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не образуется. ФИО1 городского поселения исполняет ФИО1 муниципального района.

Аналогично п.3 ст.4, п.1 ст.31 Устава ФИО1 муниципального района, утверждённого решением Думы ФИО1 муниципального района от ДД.ММ.ГГГГ №, предусмотрено, что ФИО1 городского поселения, являющегося административным центром ФИО1 муниципального района, осуществляет ФИО1 муниципального района.

В соответствии с п.1.1 ч.17 ст.51 ГрК РФ, в случае строительства объектов индивидуального жилищного строительства разрешения на строительство не требуется.

Вместе с тем, ч.1 ст.51.1 ГрК РФ предусмотрена обязанность застройщика в целях строительства объекта индивидуального жилищного строительства подать или направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы государственной власти или органы местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, содержащее перечисленные в законе сведения и приложить к нему необходимые в силу закона документы.

Согласно ч.7 ст.51.1 ГрК РФ, указанный выше орган обязан в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве провести проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства предельным параметрам разрешённого строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным данным Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта

индивидуального жилищного строительства в соответствии с разрешённым использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, и направить застройщику способом, определённым им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

В силу п.2 ч.10 ст.51.1 ГрК РФ, одним из оснований для направления застройщику уведомления недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке является недопустимость размещения указанного в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с видами разрешённого использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве.

Согласно п.2 ст.7 ЗК РФ, земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий.

Сведения о категории земель, к которой отнесён земельный участок, и о его разрешённом использовании в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (кадастр недвижимости) в качестве дополнительных сведений (п.п.3-4 ч.5 ст.8 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

В силу ст.37 ГрК РФ, применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (ч.2); изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (ч.3).

Из систематического анализа положений п.1 ст.11.9 ЗК РФ, п.9 ст.1, ст.ст.37-38 ГрК РФ следует, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, установленные в градостроительном регламенте, должны соотноситься с видами разрешённого использования земельных участков, поскольку виды разрешённого использования являются, по сути, видами деятельности, осуществлять которую возможно при обязательном соблюдении требований, установленных градостроительным регламентом.

Таким образом, изменение вида разрешённого использования в целях осуществления строительства, реконструкции либо иного использования земельного участка возможно в том случае, если планируемая деятельность не приведёт к нарушению градостроительного регламента в части установленных в нём предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства.

Исходя из приведённых выше положений законодательства, ФИО1 муниципального района является органом местного самоуправления, уполномоченным выдавать разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), а также рассматривать вопрос о соответствии параметров планируемых к возведению объектов индивидуального жилищного строительства установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также допустимости размещения объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, расположенных на территории ФИО1 городского поселения, то есть оспариваемое решение принято органом местного самоуправления, наделённым необходимыми публичными ФИО1.

Порядок принятия оспариваемого решения административным ответчиком соблюден: уведомление о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке изначально направлено ФИО1 муниципального района в предусмотренных законом срок.

Содержание оспариваемого решения соответствует требованиям ч.11 ст.51.1 ГрК РФ. В повторно направленном административным ответчиком уведомлении от ДД.ММ.ГГГГ № устранена ошибка в структуре документа: указание на фактическое основание для принятого решения – несоответствие вида разрешённого использования земельного участка – размещено в графе, содержащей указание на соответствующие правовые последствия данных обстоятельств – недопустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке. Поскольку смысл уведомления, сводящийся к невозможности размещения планируемого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном застройщиком земельном участке, уведомлением от ДД.ММ.ГГГГ не изменён, и фактические основания для принятого решения указаны прежние, суд расценивает данное уведомление именно как акт устранения ошибки в изначально направленном уведомлении, а не самостоятельное решение органа местного самоуправления.

Уведомление о недопустимости размещения на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства направлено ФИО1 муниципального района ФИО2 при наличии предусмотренных законом – п.2 ч.10 ст.51.1 ГрК РФ – оснований.

Несмотря на то, что зарегистрированный вид разрешённого использования земельного участка не соответствует классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №, из содержания данной записи в ЕГРН явно следует, что зарегистрированный вид разрешённого использования принадлежащего административному истцу земельного участка не связан с индивидуальным жилищным строительством.

Как подтверждается представленными сторонами и истребованными судом документами, при этом не оспаривается сторонами, площадь данного земельного участка превышает предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а потому изменение ФИО2 вида разрешённого использования данного земельного участка на индивидуальное жилищное строительство невозможно.

Таким образом, в соответствии с видом разрешённого использования земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, размещение на принадлежащем административному истцу земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства недопустимо.

Предусмотренное земельным и градостроительным законодательством право собственника земельного участка самостоятельно и без дополнительных разрешений и согласования выбрать вид разрешённого использования земельного участка, в силу ч.3 ст.37 ГрК РФ, может реализовываться не иначе как в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Положения части 8 статьи 36 ГрК РФ, на которые ссылался административный истец, согласно которым земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, следует толковать в их системной взаимосвязи с частью 4 статьи 85 ЗК РФ, предусматривающей аналогичную норму, однако, содержащей и уточнение о том, что реконструкция объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами. С учётом изложенного, допустимым в силу ч.8 ст.36 ГрК РФ является использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков, не связанное с реконструкцией имеющихся и со строительством новых объектов недвижимости, которые могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

При таких обстоятельствах, административный иск ФИО2 удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.175-180, 227 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

В удовлетворении административного иска ФИО2 о признании незаконным уведомления ФИО1 муниципального района от ДД.ММ.ГГГГ № о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером: № – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в <адрес> областной суд через <адрес> районный суд <адрес> в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья ФИО8

Мотивированное решение составлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья ФИО9