

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

01 февраля 2019 года

город Салехард

Салехардский городской суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе:

председательствующего судьи: Токмаковой Н.А.,

при секретаре судебного заседания: Афанасенко В.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Кашиной О.В. к департаменту строительства, архитектуры и земельных отношений администрации МО г. Салехард о признании незаконным отказа в утверждении схемы расположения земельных участков, возложении обязанности об утверждении схемы расположения земельных участков с целью раздела земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Кашина О.В. обратилась в суд с иском к департаменту строительства, архитектуры и земельных отношений администрации МО г. Салехард о признании незаконным отказа в утверждении схемы расположения земельных участков, возложении обязанности об утверждении схемы расположения земельных участков с целью раздела земельного участка.

В обоснование иска указано, что 29 октября 2018 года административный истец обратилась в Департамент строительства, архитектуры и земельных отношений Администрации муниципального образования город Салехард с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории, подготовленную с целью раздела земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, площадью 4114 кв.м., адрес (местоположение): ЯНАО, <адрес>, образовав два земельных участка с условным номером <данные изъяты>, площадью 2412 кв.м. – для размещения открытой автостоянки; с условным номером: <данные изъяты>, площадью 1702 кв.м. – для размещения здания, нежилого здания, Спортивно-оздоровительный комплекс (ранее, нежилое здание: Торгово-выставочный центр Ямаха-мотор Си-Ай-Эс), принадлежащих административному истцу на праве собственности. Письмом от 14 ноября 2018 года № .01-17/1203 Департамента строительства, архитектуры и земельных отношений Администрации муниципального образования город Салехард, принято решение об отказе в утверждении схемы расположения земельных участков с целью раздела земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> и образования двух земельных участков для размещения указанных объектов недвижимости, со ссылкой на пункт 16 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ. Вместе с тем, данные основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка являются необоснованными и не соответствующими действующему законодательству в силу следующего. В соответствии с абз.2 п.2 ст.7 Земельного кодекса РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. В соответствии со ст.37 Градостроительного кодекса РФ следует, что изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Решением Городской Думы г.Салехард от 30.10.2015 года № 82, утверждены правила землепользования и застройки города Салехарда. Статьей 15 правил землепользования и застройки, закреплены положения о карте градостроительного зонирования г.Салехарда. Согласно п.1 настоящей статьи, карта градостроительного зонирования является основной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы объектов культурного наследия. Статьей 16 вышеуказанных правил, определены виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования. В соответствии со ст.6 Правил, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды разрешенного использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. В соответствии с п.2 ст.20 правил землепользования и застройки города, основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. пунктом3 ст.20 правил землепользования и застройки города предусмотрено, что правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

обладают правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства. Более того, стоянки автомобильного транспорта являются объектами благоустройства, что в силу пункта 7 ст.18 Правил землепользования и застройки города, объект благоустройства, линейные объекты всегда являются разрешенными видами использования для всех территориальных зон. Согласно п.1 ст.25 правил землепользования и застройки города, общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального обеспечения, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Кроме того, статьей 41 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные ст.40 Земельного кодекса РФ. Ст.40 предусмотрено, что собственник земельного участка возводит жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Заявитель, являясь арендатором земельного участка на правах собственника, принял решение о разделе земельного участка под существующими объектами недвижимости в целях его рационального использования. При этом, заявитель является собственником существующих объектов недвижимости и установление вида разрешенного использования земельного участка обусловлено не с предполагаемым строительством объектов, а для приведения вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с объектами недвижимости расположенными на этом земельном участке. Законность строительства вышеуказанного сооружения, открытой автостоянки, подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 11.09.2018, номер и дата государственной регистрации права: собственность <данные изъяты>1 от 10.09.2018. Изменение вида разрешенного использования земельного участка на один из основных или вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны выбирается землепользователем в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Салехард самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. При этом, арендатор земельного участка, на котором расположены здания, строения, сооружения при изменении вида (видов) разрешенного использования земельного участка обязан уведомить в письменной форме администрацию муниципального образования город Салехард о таком изменении для внесения изменений в договор аренды земельного участка и перерасчета арендной платы. Перерасчет размера арендной платы за пользование земельным участком производится с момента фактического изменения вида разрешенного использования земельного участка. Административный ответчик, не являясь собственником земельного участка, не имело законных оснований ставить под сомнение правильность принятого решения лицом осуществляющим на правах собственника земельного участка на его раздел и определением его вида разрешенного использования в соответствии с существующими объектами недвижимости. Согласно п.п. 9 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных ст.39.20 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления. Пунктом 1 ст.39.20 Земельного кодекса РФ, установлено, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. При разделе земельных участков права третьих лиц не нарушаются, так как административный истец является единственным собственником объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке, что соответственно при разделе земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> к образуемым земельным участкам с условным номером :357:3У1 и с условным номером :357:3У2 отсутствует необходимость установления сервитута для обеспечения как доступа к земельным участкам, так и к объектам недвижимости.

Просит признать незаконным решение от 14 ноября 2018 года №.01-17/1203 департамента строительства, архитектуры и земельных отношений администрации МО г.Салехард об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории с целью раздела земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 4114 кв.м., адрес (месторасположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, <адрес>, путем образования двух земельных участка с условным номером: <данные изъяты>, площадью 2412 кв.м. – для размещения открытой автостоянки; с условным номером: <данные изъяты>, площадью 1702 кв.м. – для размещения Спортивно-оздоровительного комплекса. Возложить обязанность на департамент строительства, архитектуры и земельных отношений администрации МО г.Салехард устранить нарушение прав, в утверждении схемы расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории с целью раздела земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> и образования двух земельных участков, с условным номером: <данные изъяты> – для размещения сооружения, открытой автостоянки с кадастровым номером <данные изъяты>, площадью 1732,1 кв.м.; и с условным номером: <данные изъяты> – для размещения нежилого здания, Спортивно-оздоровительный комплекс по <адрес>, с кадастровым номером <данные изъяты>, площадью 1484,1 кв.м.

В судебном заседании административный истец Кашина О.В. участия не принимала.

Представитель истца Юсуфов Т.З., действующий на основании доверенности, в судебном заседании настаивал на удовлетворении требований иска, выступил по доводам, приведенным в нем.

Представитель ответчика Вакула В.В., действующий на основании доверенности, в судебном заседании возразил против удовлетворения требований иска.

Выслушав стороны, изучив письменные материалы дела, оценивая собранные доказательства, суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 29.10.2018 года Кашина О.В. обратилась в департамент строительства, архитектуры и земельных отношений администрации МО г.Салехард с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории с целью раздела земельного участка и образования двух земельных участков для размещения здания торгового центра и размещения открытой автостоянки.

14.11.2018 года Кашиной О.В., в ответ на ее обращение в департамент строительства, архитектуры и земельных отношений администрации МО г.Салехард, принято решение об отказе в утверждении схемы расположения земельных участков, с разъяснением причин отказа.

24.12.2018 года Кашина О.В. обратилась в суд с административным иском.

В соответствии с ч. 1 ст. 218, ч. 1 ст. 219 КАС РФ гражданин вправе обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, должностных лиц и государственных служащих в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении своих прав, свобод и законных интересов.

Судом установлено, что срок для обращения Кашиной О.В. в суд пропущен не был.

Кашиной О.В. был предложен к разделу земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты>, площадью 4 114 кв.м., местоположение: ЯНАО, <адрес>, с образованием двух земельных участков: <данные изъяты>, площадью 2 412 кв.м. для размещения открытой автостоянки; <данные изъяты>, площадью 1 702 кв.м. для размещения здания торгового центра.

Положениями п.п. 8, 9 ст. 226 КАС РФ определено, что при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, 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, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, и выясняет обстоятельства, указанные в частях 9 и 10 настоящей статьи, в полном объеме.

Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, 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) полномочия органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, 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.

Согласно пп.3 п.16 ст. 11.10 ЗК РФ основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является: разработка схемы расположения земельного участка выполнена с нарушением предусмотренных статьей 11.9 ЗК РФ требований к образуемым земельным участкам, а именно: не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости; образование земельных участков не должно приводить к невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию земель недостаткам, а также нарушать требования, установленный ЗК РФ, другими федеральными законами.

Из оспариваемого решения департамента следует и судом установлено, что раздел указанного земельного участка приведет к недопустимому размещению здания торгового центра в границах образуемого земельного участка с условным номером :357:3У2, а именно: в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования МО г. Салехард, утвержденных решением Городской Думы г. Салехард от 23.12.2016 года № 86, специализированные магазины по продаж товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, торгово-выставочные залы, автосалоны, должны быть обеспечены открытыми приобъектными стоянками в количестве 15 машиномест на 100 кв.м. торговой площади. Границы образуемого земельного участка с условным номером :357:3У2 определены непосредственно под зданием торгового центра без учета территории, предусмотренной для размещения приобъектной автостоянки; при разделе указанного земельного участка, образуемый земельный участок с условным номером :357:3У2 не обеспечен доступом к территории общего пользования. Схемой расположения земельных

участков не отражена информация о земельном участке, посредством которого будет обеспечен доступ к образуемому земельному участку с условным номером :357:ЗУ2 и границ, подлежащих обременению в части установления сервитута для обеспечения доступа.

Земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> расположен в общественно-деловой зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО г. Салехард, утвержденными решением Городской Думы г. Салехард от 30 октября 2015 года № 82 градостроительными регламентами стоянки автомобильного транспорта отнесены к вспомогательным видам объектов капитального строительства, которые допустимы лишь в качестве дополнительных к основным и условно размещенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства. Образование земельного участка с условным номером :357:ЗУ1 для размещения открытой автостоянки недопустимо, поскольку указанный вид объекта недвижимости относится к вспомогательному и не может выступать в качестве самостоятельного (основного) объекта.

С учетом изложенного суд приходит к выводу о том, что доводы искового заявления относительно принятия незаконного решения по вопросу раздела земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, согласно предложенной схеме расположения земельных участков, не нашли своего подтверждения, основаны исключительно на предположениях истца и более того, опровергнуты материалами представленными в суд.

В то время как по смыслу положений ст. 227 КАС РФ для признания незаконными решений должностных лиц органа местного самоуправления, их действий (бездействия) необходимо наличие совокупности двух условий – несоответствие оспариваемых постановлений, действий (бездействия) нормативным правовым актам и нарушение прав, свобод и законных интересов административного истца.

С учетом изложенного выше суд приходит к выводу, что оснований для возложения на департамент обязанности по утверждению предложенной схемы расположения земельного участка (земельных участков) с целью раздела земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> и образования двух земельных участков, не имеется.

Таким образом, суд, проанализировав нормы права, оценив в совокупности все доказательства, обладающие юридической силой приходит к выводу об отказе удовлетворении требований административного истца.

Руководствуясь ст. ст. 175-180, 218-228 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

РЕШИЛ:

Административный иск Кашиной О.В. к департаменту строительства, архитектуры и земельных отношений администрации МО г. Салехард о признании незаконным отказа в утверждении схемы расположения земельных участков, возложении обязанности об утверждении схемы расположения земельных участков с целью раздела земельного участка - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по административным делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, путем подачи апелляционной жалобы через Салехардский городской суд.

Судья

Н.А. Токмакова