

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

«6» декабря 2024 года

город Большой Камень

Шкотовский районный суд Приморского края в составе:
председательствующего судьи Беспаловой Е.Г.,
при секретаре Евсеевой К.М.,
с участием прокуроров Налабординой А.В., Зыряновой А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
иску ООО «Рыбозавод Б.Камень» к администрации городского округа Большой
Камень об оспаривании постановления в части, возложении обязанности,

установил:

ООО «Рыбозавод Б.Камень» обратилось в суд с административным иском, указав, что постановлением администрации городского округа Большой Камень от 16.08.2022 года истцу в аренду предоставлен земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:3327 для завершения строительства объекта незавершенного строительства сроком на три года с видом разрешенного использования рыбокомбинат. 17.08.2022 года между ООО «Рыбозавод Б.Камень» и администрацией городского округа Большой Камень заключен договор аренды указанного земельного участка сроком с 16.08.2022 года по 15.08.2025 года. Земельный участок предоставлен из земель населенных пунктов для завершения строительства рыбокомбината, о чем в ЕРГН внесены соответствующие сведения. На арендованном земельном участке располагается объект незавершенного строительства 39% постройки, который принадлежит истцу на праве собственности. Указанный объект незавершенного строительства возведен истцом на основании выданного администрацией городского округа Большой Камень разрешения на строительство от 20.01.2020 года на земельном участке с кадастровым номером 25:36:010202:832, из которого впоследствии путем перераспределения участков образовался земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:3327. Земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:832 ранее предоставлялся ООО «Рыбозавод Б.Камень» в аренду сроком до 24.02.2020 года с целью под строительство береговой базы и имел категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: служебные гаражи, территориальная зона П1. Истец обратился в администрацию городского округа Большой Камень с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта «Гараж для хранения производственного транспорта и механизмов в районе улицы Андреевская, 14 в городе Большой Камень», однако 03.07.2024 года было отказано в выдаче разрешения на строительство по причине расположения земельного участка в территориальной зоне зеленых насаждений Р1, где согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Большой Камень, утвержденных постановлением администрации городского округа Большой Камень № 3269 от 22.12.2021 года с изменениями от 31.05.2024 года, в зоне зеленых насаждений отсутствует вид разрешенного использования «Рыбокомбинат», то есть переданный в аренду земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:3327 расположен в зоне зеленых

насаждений, в то время как ранее земельный участок был расположен в территориальной зоне П1. По мнению истца, при издании постановления № 3269 от 22.12.2021 года не были приняты во внимание ранее установленные характеристики спорного земельного участка, зона, к которой он был ранее отнесен, то обстоятельство, что на участке расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий на праве собственности истцу. Из-за изменения территориальной зоны участка с П1 на Р1 ООО «Рыбозавод Б.Камень» лишен возможности реализовать цель использования переданного в аренду 16.08.2022 года земельного участка для завершения строительства, расположенного на этом участке недостроенного объекта. Постановлением № 3269 от 22.12.2021 года администрации городского округа Большой Камень «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа Большой Камень» нарушаются права и законные интересы истца, поскольку препятствует использованию земельного участка в соответствии с видом его разрешенного использования.

С учетом уточнений заявленных требований ООО «Рыбозавод Б.Камень» просит признать недействующим со дня вступления в законную силу решения суда постановление администрации городского округа Большой Камень №3269 от 22.12.2021 года «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа Большой Камень», которым утверждены Правила землепользования и застройки городского округа Большой Камень, абзац в части установления в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:3327, расположенного по адресу: Приморский край, городской округ Большой Камень, улица Андреевская, дом 14, к территориальной зоне Р1; обязать администрацию городского округа Большой Камень опубликовать решение суда в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу в официальном печатном издании, где было опубликовано оспариваемое постановление администрации городского округа Большой Камень №3269 от 22.12.2021 года «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа Большой Камень» и на официальном сайте администрации городского округа Большой Камень в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В судебном заседании представитель ООО «Рыбозавод Б.Камень» участия не принимал, о месте и времени извещен ненадлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель администрации городского округа Большой Камень Подложнюк А.В. в судебном заседании не возражала против удовлетворения административных исковых требований, представила письменный отзыв, из которого следует, что до вступления в силу оспариваемого нормативного правового акта земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:832, из которого образован земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:3327, располагался в территориальной производственной зоне П1. В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:3327 расположен в территориальной зоне Р1, при этом вокруг него по-прежнему установлена территориальная зона П1. Нахождение земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:3327 в территориальной зоне Р1 препятствует выдаче истцу разрешения на строительство для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

Выслушав пояснения представителя административного ответчика, заключение прокурора, изучив доводы административного искового заявления и позиции органа местного самоуправления, исследовав материалы дела, оценив все представленные сторонами доказательства в их совокупности, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» утверждение генеральных планов, правил землепользования и застройки относится к вопросам местного значения городского округа.

В соответствии с частями 1 и 3 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений, городских округов.

Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Процедура подготовки проекта правил землепользования и застройки включает в себя принятие главой местной администрации решения о подготовке проекта и утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта (части 5 и 6 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ), официальную публикацию сообщения о принятии такого решения (часть 7 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ), проверку проекта органом местного самоуправления на соответствие требованиям техническим регламентам, документам территориального планирования (часть 9 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ), направление проекта главе муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний либо в комиссию на доработку (части 10, 11 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ), проведение Комиссией публичных слушаний по проекту (части 12, 13, 14 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ), внесение Комиссией изменений в проект с учетом результатов таких слушаний и представление его главе местной администрации (часть 15 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ), который должен принять решение об утверждении правил землепользования и застройки (в случае принятия нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении правил землепользования и застройки местной администрацией), о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления (часть 16 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ).

Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний (часть 15 статьи 31, часть 1 статьи 32 Градостроительного кодекса РФ).

Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления или, если это предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, местной администрацией, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 (части 1 - 3 статьи 32 Градостроительного кодекса РФ). Пунктом 1 статья 33 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются: 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования в муниципальном районе изменений; 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов (часть 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ).

Согласно пункту 55 статьи 29 Устава городского округа Большой Камень, утвержденного решением Думы ЗАТО города Большой Камень №313-р от 14.06.2005 года, к компетенции администрации городского округа относится осуществление полномочий, отнесенных к ведению исполнительно-распорядительного органа законодательством Приморского края.

В соответствии с пунктами 3 и 4 части 3 статьи 6 Закона Приморского края от 29.06.2009 года № 446-КЗ (редакция от 07.06.2024 года) «О градостроительной деятельности на территории Приморского края» к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности отнесены: подготовка и утверждение правил землепользования и застройки городских округов, утверждение внесенных в указанные правила землепользования и застройки изменений; утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ. При этом указанные полномочия, осуществляются местной администрацией городского округа (часть 4 статьи 6 Закона Приморского края от 29.06.2009 года № 446-КЗ).

Решением Думы городского округа ЗАТО Большой Камень № 420 от 14.01.2010 года, утверждены правила землепользования и застройки городского округа Большой Камень, которые решением Думы городского округа Большой Камень Приморского края № 508 от 16.12.2021 года признаны утратившими силу.

Постановлением Администрации городского округа Большой Камень №3269 от 22.12.2021 года утверждены новые правила землепользования и застройки городского округа Большой Камень. Данный нормативный правовой акт официально опубликован в издании газеты «ЗАТО» № 94 от 28.12.2021 года, то есть с указанной даты он вступил в силу.

Принятию оспариваемого постановления администрации городского округа Большой Камень предшествовало изготовление проекта внесения изменений, проведение публичных слушаний, оповещение о них, официальное опубликование заключения о результатах публичных слушаний в средствах массовой информации.

Таким образом, постановление администрации городского округа Большой Камень №3269 от 22.12.2021 года «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа Большой Камень» принято уполномоченным органом, и по процедуре его принятия административным истцом не оспаривается.

В судебном заседании установлено, что 01.03.2010 года на основании постановления № 260 от 24.02.2010 года между администрацией городского округа Большой Камень и ЗАО «Рыбозавод Большекаменский» заключен договор №28/10 аренды земельного участка (л.д. 64-65) без права выкупа общей площадью 0,7291 га (7291 кв.м) с кадастровым номером 25:36:010202:832, расположенный относительно ориентира нежилое здание, расположенное в границах участка, адрес ориентира: городской округ ЗАТО Большой Камень, город Большой Камень, улица Андреевская, 14 (пункт 1.1 договора). Земельный участок представлен из земель населенных пунктов под строительство береговой базы (пункт 1.2 договора). Срок действия договора с 24.02.2010 года по 24.02.2020 года (пункт 2.1 договора).

В период действия договора аренды постановлением администрации городского округа Большой Камень №1456 от 30.10.2017 года вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:832 изменен с «под строительство береговой базы» на «рыбокомбинат» (л.д. 71-73), в связи с чем, 01.11.2017 года между администрацией городского округа Большой Камень и ООО «Рыбозавод Б.Камень» подписано дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка от 01.03.2010 года № 28/10 (л.д. 70). Сведения об изменении вида разрешенного использования земельного участка внесены в ЕГРН, о чем свидетельствует выписка от 30.10.2023 года (л.д. 52-63). В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 25:36:010202:2862.

Указанный объект недвижимости возведен истцом на основании разрешения на строительство № 25-303-001-2020 от 20.10.2020 года объекта капитального строительства, выданного администрацией городского округа Большой Камень сроком действия до 20.10.2020 года (л.д. 113-115). Нежилое помещение площадью 147,7 кв.м, расположенное по адресу: город Большой Камень, улица Андреевская, 14, готовностью 39% с кадастровым номером 25:36:010202:2862 поставлено на кадастровый учет 24.01.2020 года. Право собственности на объект 24.01.2020 года зарегистрировано за ООО «Рыбозавод Б.Камень», что подтверждается выпиской из ЕГРН (л.д. 47-51).

Из постановления администрации городского округа Большой Камень №2149 от 02.09.2021 года, которым утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории № 79/21, образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:832, следует, что образованный земельный участок площадью 6677 кв.м, расположенный в городском округе Большой Камень, в районе дома № 14 по улице Андреевская, как и исходный расположен в территориальной зоне П1 (л.д. 82-83).

Постановлением администрации городского округа Большой Камень №2483 от 08.10.2021 года утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории № 236/21, образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:832, с прекращением действия постановления администрации городского округа Большой Камень №2149 от 02.09.2021 года (л.д. 86-87). Площадь земельного участка определена

в размере 4598 кв.м, вид разрешенного использования: служебные гаражи, территориальная зона П1.

На основании постановления администрации городского округа Большой Камень №1715 от 16.08.2022 года ООО «Рыбозавод Б.Камень» предоставлен в аренду земельный участок общей площадью 0,4572 (4572 кв.м) с кадастровым номером 25:36:010202:3327, расположенный в районе дома №14 по улице Андреевская в городе Большой Камень, с видом разрешенного использования: рыбокомбинат, для использования в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства сроком на 3 года (л.д. 79-80).

17.08.2022 года на основании указанного постановления между администрацией городского округа Большой Камень и ООО «Рыбозавод Б.Камень» заключен договор №159/22 аренды земельного участка сроком с 16.08.2022 года по 15.08.2025 года (л.д. 74-78).

Согласно выписке из ЕГРН от 30.10.2023 года (л.д. 24-46) земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:3327, расположенный в районе дома № 14 по улице Андреевская в городе Большой Камень, образован из земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:832 путем раздела с сохранением в измененных границах исходного земельного участка и поставлен на кадастровый учет 01.11.2021 года. В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 25:36:010202:2862. Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:3327 – рыбокомбинат.

Из представленного градостроительного плана земельного участка площадью 4572 кв.м с кадастровым номером 25:36:010202:3327, подготовленного на основании заявления ООО «Рыбозавод Б.Камень» №01/2336 от 16.02.2023 года, следует, что земельный участок расположен в зоне зеленых насаждений (Р1), основными видами разрешенного использования являются: парки культуры и отдыха, объекты культурно-досуговой деятельности, благоустройство территории, площадка для занятий спортом, природно-познавательный туризм, деятельность по особой охране и изучению природы, предоставление коммунальных услуг, улично-дорожная сеть. Условно разрешенными видами использования земельного участка указаны: общественное питание, оборудованные площадки для занятия спортом. Вспомогательные: предоставление коммунальных услуг, улично-дорожная сеть и благоустройство территории (л.д. 120-129).

Таким образом, в судебном заседании установлено, что земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:3327 до 28.12.2021 года, то есть до вступления в силу постановления администрации городского округа Большой Камень №3269 от 22.12.2021 года «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа Большой Камень» располагался в территориальной зоне П1, допускающей ООО «Рыбозавод Б.Камень» строительство объекта капитального строительства «Гараж для хранения производственного транспорта и механизмов в районе улицы Андреевская, 14 в городе Большой Камень».

После вступления в силу оспариваемого постановления предоставленный административному истцу в аренду земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:3327 располагается в территориальной зоне Р1, не предусматривающей вид разрешенного использования – рыбокомбинат.

Изменение территориальной зоны и вследствие этого несоответствие функционального зонирования цели использования земельного участка послужило основанием для отказа администрации городского округа Большой Камень, оформленного письмом №05/7534 от 03.07.2024 года, в выдаче ООО «Рыбозавод Б.Камень» разрешения на строительство объекта «Гараж для хранения производственного транспорта и механизмов в районе улицы Андреевская, 14 в городе Большой Камень» на земельном участке с кадастровым номером 25:36:010202:3327 (л.д. 111-112).

Частью 4 статьи 32 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено право физических и юридических лиц оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

Административный истец, являясь собственником объекта незавершенного строительства, обладает правом на оспаривание Правил землепользования и застройки в отношении предоставленного ему в аренду земельного участка, на котором расположено его недвижимое имущество.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Разрешая заявленные требования, суд исходит из того, что при подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденные оспариваемым постановлением, не было учтено существующее землепользование, а именно то обстоятельство, что земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:3327 ранее предоставлялся истцу под строительство береговой базы, позже для завершения строительства объекта капитального строительства, имеет вид разрешенного использования – рыбокомбинат, и на нем располагается принадлежащий истцу объект незавершенного строительства готовностью 39%.

В силу требований части 3 статьи 9, части 9 и 10 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ должен быть соблюден принцип соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану. Территориальные зоны, установленные в правилах землепользования и застройки, конкретизируют положения генерального плана в целях определения правового режима использования земельных участков, без изменения при этом назначения территории, отнесенной к функциональным зонам.

Согласно выкопировкам из карт градостроительного зонирования Генерального плана и Правил землепользования и застройки вокруг земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:3327 по-прежнему установлена производственная территориальная зона П1.

Учитывая установленные в судебном заседании обстоятельства, суд приходит к выводу, что Правила землепользования и застройки городского округа Большой Камень, утвержденные постановлением администрации городского округа Большой Камень №3269 от 22.12.2021 года, в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:3327, расположенного по адресу: Приморский край, городской округ Большой Камень, улица Андреевская, дом 14, к территориальной зоне П1, нарушают права и законные интересы административного истца, в связи с чем, исковые требования заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь статьями 177-180, 215 КАС РФ, суд

решил:

административный иск ООО «Рыбозавод Б.Камень» к администрации городского округа Большой Камень об оспаривании в части постановления, возложении обязанности удовлетворить в полном объеме.

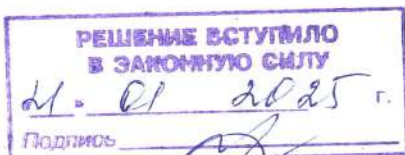
Признать недействующим с момента вступления решения суда в законную силу постановление администрации городского округа Большой Камень №3269 от 22.12.2021 года «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа Большой Камень» в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:3327, расположенного по адресу: Приморский край, городской округ Большой Камень, улица Андреевская, дом 14, к территориальной зоне Р1.

Возложить на администрацию городского округа Большой Камень обязанность опубликовать решение суда в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу в официальном печатном издании, где было опубликовано оспариваемое постановление администрации городского округа Большой Камень №3269 от 22.12.2021 года «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа Большой Камень» и на официальном сайте администрации городского округа Большой Камень в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Решение может быть обжаловано в Приморский краевой суд в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Шкотовский районный суд Приморского края.

Председательствующий

Е.Г. Беспалова



Пронумеровано и скреплено
печатью
подпись
лист
лист

Шкотовский районный суд
Приморского края