



Омский областной суд

**РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации**

Омский областной суд в составе
председательствующего судьи
при секретаре
с участием прокурора

Ершовой Л.А.
Каревой Е.А.
Биенко Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 27 мая 2016 года в городе Омске административное дело по административному исковому заявлению Гаврилоза Владимира Васильевича к Омскому городскому Совету о признании недействующими Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201, в части установления территориальных зон в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:040103:0185,

у с т а н о в и л:

10 декабря 2008 года Омским городским Советом принято решение № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области». Первоначальный текст документа опубликован в издании «Третья столица», № 69/1 от 19 декабря 2008 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области (далее - Правил) в приложении № 1 к настоящим Правилам приведена Карта градостроительного зонирования территорий города Омска.

Указанным приложением в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:040103:0185, площадью 1798 кв.м, местоположение которого определено относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ул.1-я Береговая, д.25, установлены следующие территориальные зоны: зона жилой застройки высокой этажности (Ж4-1645) и зона городского наземного транспорта (ИТ-2).

Гаврилов В.В., являющийся собственником земельного участка и расположенного на участке жилого дома, обратился в суд с административным иском о признании недействующими указанных Правил в части установления двух территориальных зон в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:040103:0185. В обоснование требований ссылался на противоречие установленному территориальному зонированию положениям части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации и части 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, ограничение его прав собственника по использованию земельного участка.

Одновременно просил обязать Омский городской Совет в течение 4 месяцев со дня вступления решения в законную силу включить спорный земельный участок в границы территориальной зоны Ж4-1645.

Определением Омского областного суда от 27 мая 2016 года производство по делу в части требования административного истца о возложении на Омский городской Совет обязанности включить спорный земельный участок в границы территориальной зоны Ж4-1645 прекращено (том 3 л.д.75-77).

В судебном заседании представитель Гаврилова В.В. и Топорова О.В. заявленные требования поддержала.

Представитель Омского городского Совета Кондаков В.В. против удовлетворения требований возражал, ссылаясь на принятие оспариваемого нормативного правового акта в пределах компетенции Омского городского Совета и без нарушения требований законодательства, предъявляемых к процедуре подготовки, согласования, рассмотрения, представления проектов правовых актов, их опубликования и вступления в законную силу; ссылался на отсутствие нарушения прав административного истца оспариваемым положением (письменный отзыв – том 1 л.д. 161-166).

Представитель ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» Соболев К.Ю. поддержал правовую позицию и доводы представителя административного ответчика.

Изучив материалы дела, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, заслушав заключение прокурора Биенко Н.В., полагавшей требование об оспаривании нормативного правового акта подлежащим удовлетворению, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения.

Пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) к вопросам местного значения городского округа относится, в частности, утверждение правил землепользования и застройки.

Омский городской Совет является постоянно действующим представительным выборным коллегиальным органом местного самоуправления города Омска (часть 1 статьи 10 Устава города Омска).

В соответствии с пунктом 6 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

В силу пункта 7 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки включают в себя порядок их применения и внесения изменений в указанные правила, карту градостроительного зонирования, градостроительные регламенты (часть 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Этой же статьей в части 4 предусмотрено, что на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Аналогичные положения содержатся в части 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, частью 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что границы территориальных зон могут устанавливаться по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, красным линиям, границам земельных участков, границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований, границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, естественным границам природных объектов, иным границам.

В материалы дела представлен фрагмент Карты градостроительного зонирования территорий города Омска (приложение № 1 к оспариваемым Правилам), из которого со всей очевидностью следует, что земельный участок с кадастровым номером 55:36:040103:0185 принадлежит к двум территориальным зонам: зоне жилой застройки высокой этажности (Ж4-1645) и зоне городского наземного транспорта (ИТ-2) (том 1 л.д.167). При этом граница между указанными территориальными зонами проходит через земельный участок и расположенный на участке жилой дом (том 1 л.д.72, 167).

Таким образом, территориальное зонирование земельного участка с кадастровым номером 55:36:040103:0185 не отвечает установленным

требованиям принадлежности земельного участка только к одной территориальной зоне, а также требованиям к установлению границ территориальных зон.

Возражая относительно заявленных требований, представитель административного ответчика ссылается на положения статей 31, 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указывая на обязательность соответствия правил землепользования и застройки документу территориального планирования, т.е. Генеральному плану муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденному Решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 года №43 (далее – Генеральный план города Омска). На карте Генерального плана города Омска территория, в границах которой частично находится земельный участок с кадастровым номером 55:36:040103:0185, отражена как перспективная магистраль - продолжение перспективного мостового сооружения через реку Омь (том 1 л.д.168). В этой связи отражение границ оспариваемой территориальной зоны в Правилах в ином виде и иной конфигурации, по мнению административного ответчика, означало бы несоответствие Генеральному плану города Омска и противоречило бы требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исходя из положений пункта 2 статьи 1, части 1 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальное планирование - это планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В силу положений статей 18, 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации генеральный план городского округа относится к документам территориального планирования и содержит положение о территориальном планировании, карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа, карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, карту функциональных зон поселения или городского округа.

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом совокупности факторов, включая как функциональные зоны и параметры их планируемого развития, определенные генеральным планом городского округа, так и сложившуюся

планировку территории и существующее землепользование (пункты 2, 4 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В отличие от территориальных зон определение функциональных зон исходя из фактического землепользования законодательством не предусмотрено.

По смыслу приведенных выше норм Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальное планирование, как и градостроительное зонирование, преследует единую цель обеспечения устойчивого развития территорий.

Вместе с тем, в силу статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки разрабатываются не только в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, но и для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Необходимо отметить, что земельный участок с кадастровым номером 55:36:040103:0185 сформирован и поставлен на кадастровый учет в 2004 году, т.е. значительно ранее принятия Генерального плана города Омска и оспариваемых Правил, что подтверждается представленным кадастровым делом (том 3 л.д.19-70). Разрешенное использование земельного участка – для жилищных нужд под строение, для размещения домов индивидуальной жилищной застройки.

Оспариваемые положения нарушают права Гаврилова В.В. как собственника земельного участка и расположенного на участке жилого дома, поскольку ограничивают его права по использованию указанных объектов недвижимости. Административным истцом в материалы дела представлены решения ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Омской области от 3 февраля 2015 года №55/15-3776 о приостановлении осуществления кадастрового учета изменений объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Омск, ул.1-я Береговая, д.25, и от 5 мая 2015 года об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета изменений данного объекта недвижимости (том 1 л.д.63-65, 66-67). Из указанных решений следует, что осуществлению кадастрового учета изменений объекта недвижимости препятствует различие в градостроительных регламентах территориальных зон Ж4-1645 и ИТ-2, к которым одновременно принадлежит объект недвижимости.

Доводы административного ответчика о нарушении Гавриловым В.В. порядка реконструкции объекта недвижимости предметом рассмотрения в данном деле являться не могут. Более того, в приведенных выше решениях ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отсутствует требование к Гаврилову В.В. предоставить разрешение на реконструкцию жилого дома.



Муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации (часть 4 статьи 7 Закон № 131-ФЗ).

Поскольку при рассмотрении административного иска установлено противоречие приложения № 1 к Правилам в части установления территориальных зон в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:040103:0185 требованиям части 4 статьи 30, части 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, оспариваемое положение подлежит признанию недействующим с момента вступления в силу настоящего решения.

Руководствуясь ст.ст. 175 - 180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

признать противоречащим федеральному законодательству и недействующим с момента вступления в силу настоящего решения приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденным Решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201, в части установления территориальных зон в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:040103:0185.

Решение суда или сообщение о его принятии подлежит опубликованию в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу в официальном печатном издании Омского городского Совета «Третья столица».

На решение может быть подана апелляционная жалоба, представление в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации через Омский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья

/подпись/

Ершова Л.А.