



АРБИТРАЖНЫЙ СУД УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
426011, г. Ижевск, ул. Ломоносова, 5
<http://www.udmurtiya.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Ижевск

Дело № А71-14247/2023

13 октября 2023 г.

Резолютивная часть решения объявлена 12 октября 2023 г.

Полный текст решения изготовлен 13 октября 2023 г.

Арбитражный суд Удмуртской Республики в составе судьи Л.Ф. Вильдановой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания В.Ю. Степановой, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению индивидуального предпринимателя Халилова Халила Низамеддиновича, г. Ижевск о признании незаконным отказа Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Ижевска в выдаче разрешения на строительство, выраженного в уведомлении от 01.08.2023 №01-07/05526, при участии в судебном заседании:
от заявителя: Жещук С.Ю. по доверенности от 15.08.2023,
от ответчика: Клинова Б.С. по доверенности от 11.01.2023,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Халилов Халил Низамеддинович (далее ИП Халилов Х.Н., предприниматель, заявитель) обратился в Арбитражный суд Удмуртской Республики с заявлением о признании незаконным отказа Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Ижевска (далее управление, ответчик) в выдаче разрешения на строительство, выраженного в уведомлении от 01.08.2023 №01-07/05526.

Заявитель заявленные требования поддержал по основаниям, изложенным в заявлении (л.д. 2-9).

Ответчик требования заявителя не признал по основаниям, изложенным в отзыве на заявление (л.д. 59-61).

Из материалов дела следует, что между ООО Торговая компания «Колосс» (продавец) и Халиловым Х.Н. (покупатель) заключен договор купли-продажи от 18.05.2023 (л.д. 12-14).

Согласно данному договору купли-продажи Халилов Х.Н. купил в собственность следующие объекты: земельный участок, с кадастровым номером 18:26:050960:3, площадью 1298 кв.м., расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Орджоникидзе, категория земель - земли населенных пунктов,

разрешенное использование - хранение автотранспорта (код 2.7.1) (далее земельный участок); единый недвижимый комплекс (далее ЕНК), с кадастровым номером 18:26:050960:2858, состоящий из следующих объектов: пункт охраны порядка, кадастровый номер 18:26:050960:2859, назначение - нежилое, площадью 13,2 кв.м.; ограждение, кадастровый номер 18:26:050960:2860, назначение - иное сооружение (ограждение), протяженностью 79 м; асфальто-бетонное покрытие, кадастровый номер 18:26:050960:2861, назначение - иное сооружение (асфальто-бетонное покрытие), площадью 1243 кв.м.

Согласно пункту 1.4 договора купли-продажи право собственности на земельный участок и ЕНК возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

Право собственности Халилова Х.Н. на указанный земельный участок и ЕНК подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.06.2023 №КУВИ-001/2023-140976761.

В градостроительном плане №РФ-18-3-26-0-00-2023-0285 земельного участка, выданному ООО «ТК «Колосс», обозначено место допустимого размещения зданий, строений и сооружений с нанесением красных линий, приведена информация об основных видах разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, а также информация о предельных размерах земельного участка и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок (л.д. 18-25).

30.06.2023 предприниматель обратился в управление с заявлением (вх. №01-07/02950 от 30.06.2023) о выдаче разрешения на строительство объекта торговли общей площадью 805,6 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 18:26:050960:3, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Орджоникидзе в Первомайском районе г. Ижевска (л.д. 10).

06.07.2023 указанное заявление было отозвано ИП Халиловым Х.Н. в связи с необходимостью исправления проектной документации по замечаниям управления.

26.07.2023 ИП Халилов Х.Н. вновь обратился в управление с заявлением (вх. №01-07/03417 от 26.07.2023) о выдаче разрешения на строительство объекта торговли общей площадью 805,6 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 18:26:050960:3, расположенном по адресу: г. Ижевск, ул. Орджоникидзе в Первомайском районе г. Ижевска (л.д. 11).

Согласно указанному заявлению основными показателями объекта являются: этажность – 2, количество этажей – 2, площадь 1 этажа – 401,8

кв.м., площадь 2 этажа – 403,6 кв.м., площадь общая – 805,6 кв.м., площадь застройки – 486 кв.м., стр. объем – 3 900 куб.м.

Письмом от 01.08.2023 №01-07/05526 управление уведомило ИП Халилова Х.Н. об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта «Объект торговли» на земельном участке, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Орджоникидзе, кадастровый номер 18:26:050960:3 (л.д. 9).

В качестве причины отказа управление указало, что проектная документация не соответствует требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка № РФ-18-3-26-0-00-2023-0285 от 31.03.2023 (часть 11 и часть 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Управление пришло к выводу о том, что согласно документации по планировке территории (проекту межевания территории), ограниченной ул. К. Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска, утвержденной Распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 18.02.2022 №131-р «О внесении изменения в Документацию по планировке территории (проект межевания территории) ограниченной ул. К.Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска, утвержденную распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 17.06.2019 №705-р «Об утверждении Документацию по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной ул. К.Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска», земельный участок с кадастровым номером 18:26:050960:3 обозначен как существующий (назначение - автостоянка), при этом размещение объектов капитального строительства на данном земельном участке и изменение вида разрешенного использования земельного участка данной документацией не предусмотрены, соответственно, представленная проектная документация в части размещения на земельном участке объекта торговли не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка №РФ-18-3-26-0-00-2023-0285 от 31.03.2023 и проекту планировки территории в части разрешенных видов использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Для получения разрешения на строительство объекта торговли на земельном участке с кадастровым номером 18:26:050960:3, управлением указано на необходимость внести соответствующие изменения в проект планировки территории (проект межевания территории, ограниченной ул. К. Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайской районе г. Ижевска в части установления вида разрешенного использования земельного участка – предпринимательство и отобразить параметры планируемого к размещению объекта торговли.

Несогласие заявителя с отказом управления в выдаче разрешения на строительство послужило основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В обоснование требований заявитель указал, что в отношении спорного земельного участка с кадастровым номером 18:26:050960:3 какая-либо информация в документации по планировке территории (проекта планировки территории), ограниченной ул. К.Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска, утвержденной распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 17.06.2019 №703-р, об изменении вида разрешенного использования земельного участка и размещения на нем объекта капитального строительства отсутствует, земельный участок с кадастровым номером 18:26:050960:3, как и множество остальных земельных участков, обозначен как существующий. Как следует из Проекта планировки и предлагаемых проектных решений каких-либо ограничений относительно фактического пользования либо вида разрешенного использования земельных участков, входящих в границы территории, подлежащей развитию, документацией по планировке территории не установлено, функциональное назначение или вид объекта капитального строительства проектом планировки территории на спорном земельном участке не конкретизируется. При этом ограничений на использование земельного участка с кадастровым номером 18:26:050960:3 в градостроительном плане не содержится. В разделе 2 ГПЗУ перечислены все основные виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 18:26:050960:3, в том числе в пункте 6 указан вид разрешенного использования «Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание. Отдельно стоящие объекты. Объекты общей площадью от 150 кв.м. до 1000 кв.м.». Таким образом, по мнению заявителя, проектная документация на объект торговли разработана в соответствии с ГПЗУ, подготовленным, в том числе, с учетом утвержденной документацией по планировке территории.

Возражая против заявленных требований, ответчик указал, что при рассмотрении заявления Халилова Х.Н., предоставленного в управление для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства – объекта торговли общей площадью 805,6 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 18:26:050960:3, установлено, что проектная документация не соответствует требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи ГПЗУ №РФ-18-3-26-0-00-2023-0285 от 31.03.2023 земельного участка с кадастровым номером 18:26:050960:3, что в свою очередь, является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ. Согласно положениям утвержденного проекта планировки, территория, в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 18:26:050960:3, предназначена для размещения существующей автостоянки, при этом размещение объектов капитального строительства на данном

земельном участке и изменение вида разрешенного использования земельного участка данной документацией не предусмотрены. Таким образом, проект планировки территории в части размещения на спорном земельном участке объекта торговли не предусмотрено.

Оценив представленные по делу доказательства, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд пришел к следующему выводу.

В силу части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

В соответствии со статьей 123 Конституции Российской Федерации, статьями 7, 8, 9 АПК РФ, судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Согласно статье 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основания своих требований и возражений.

Согласно части 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Частью 5 статьи 200 АПК РФ предусмотрено, что обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий

(бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

Таким образом, для признания недействительным ненормативного правового акта необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение данным актом прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности и иной экономической деятельности.

На основании статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 ГрК РФ территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

В статье 9 ГрК РФ указано, что документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Согласно статье 18 ГрК РФ документами территориального планирования муниципальных образований являются схемы

территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов.

В соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 30 ГрК РФ виды разрешенного использования земельного участка определяются в градостроительном регламенте, входящем в состав правил землепользования и застройки.

В статье 1 ГрК РФ под градостроительным регламентом понимаются устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (часть 9).

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент (статья 31 ГрК РФ)

Согласно части 3 статьи 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Порядок выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства, в том числе перечень документов, представляемых в орган местного самоуправления для получения такого разрешения, установлен статьей 51 ГрК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного

частью 1.1 данной статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с данным Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом.

Согласно части 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

В соответствии с частью 4 статьи 51 ГрК РФ полномочиями по выдаче разрешения на строительство наделены органы местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Согласно части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению, соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям; выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В силу части 13 статьи 51 ГрК РФ основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство являются: отсутствие документов, предусмотренных частями 7 и 9 данной статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частями 7.1 и 9.1 данной статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке в силу прямого указания на это в части 14 статьи Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По смыслу приведенных положений закона уполномоченный орган вправе отказать в выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства только на основании правовых норм и обстоятельств, указанных в федеральном законе

Также из системного анализа положений статьи 51 ГрК РФ следует, что проверочные действия уполномоченного органа осуществляются исключительно с целью установления возможности (допустимости) строительства объекта капитального строительства по представленному проекту на заявленном земельном участке.

Выдача органом местного самоуправления разрешения на строительство является муниципальной услугой, под которой, согласно пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» понимается деятельность по реализации функций органа местного самоуправления, осуществляемая по запросам заявителей в пределах полномочий этого органа.

Соответственно, выдача разрешения на строительство осуществляется по заявлению собственника (арендатора) земельного участка и является обязанностью уполномоченного органа.

Постановлением Администрации города Ижевска от 11.06.2020 №896 утвержден Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на строительство» (далее Административный регламент), который устанавливает порядок и стандарт предоставления данной муниципальной услуги, состав, сроки и последовательность административных процедур, формы контроля за исполнением Административного регламента, досудебный порядок обжалования решений и действий (бездействия) Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Ижевска, а также его должностных лиц и муниципальных служащих

Согласно пункту 1.1.2 Административного регламента действие регламента не распространяется на принятие решений о выдаче разрешений на строительство или об отказе в выдаче разрешений на строительство, а также решений о продлении срока действия разрешений на строительство или об отказе в продлении срока действия разрешений на строительство, решений о внесении изменений в разрешения на строительство или об отказе во внесении изменений в разрешения на строительство в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ (за исключением линейных объектов).

В соответствии с пунктом 2.3.1 Административного регламента результатом предоставления муниципальной услуги являются:

- предоставление разрешения на строительство либо уведомление об отказе в выдаче такого разрешения с указанием мотивированных причин отказа;

- внесение изменений в разрешение на строительство либо уведомление об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство, с указанием мотивированных причин отказа.

Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, или требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, регламент на который не распространяется, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает заявителю право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом (пункт 2.3.2).

Исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, установлен разделом 2.6 Административного регламента.

В пункте 2.8 Административного регламента приведен исчерпывающий перечень оснований для отказа в предоставлении муниципальной услуги, а именно:

2.8.1. Отсутствие документов, требуемых действующим законодательством (их копий и/или сведений, содержащиеся в них) (подпункты 2.6.1 - 2.6.2 настоящего регламента) для предоставления муниципальной услуги.

2.8.2. Несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства,

установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории).

2.8.3. Несоответствие разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

2.8.4. Несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, при внесении изменений в ранее выданное разрешение на строительство, в случае образования новых земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков.

2.8.5. В случае если строительство, реконструкция объекта капитального строительства планируются на территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о развитии застроенной территории или решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство также является отсутствие документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о развитии застроенной территории или договором о комплексном развитии территории (за исключением случая принятия решения о самостоятельном осуществлении комплексного развития территории).

Как следует из материалов дела, между ООО Торговая компания «Колосс» (продавец) и Халиловым Х.Н. (покупатель) заключен договор купли-продажи от 18.05.2023. Согласно данному договору купли-продажи Халилов Х.Н. купил в собственность следующие объекты: земельный участок, с кадастровым номером 18:26:050960:3, площадью 1298 кв.м., расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Орджоникидзе, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - хранение автотранспорта (код 2.7.1) (далее земельный участок); единый недвижимый комплекс (далее ЕНК), с кадастровым номером 18:26:050960:2858, состоящий из следующих объектов: пункт охраны порядка, кадастровый номер 18:26:050960:2859, назначение - нежилое, площадью 13,2 кв.м.; ограждение, кадастровый номер 18:26:050960:2860, назначение - иное сооружение (ограждение), протяженностью 79 м; асфальто-бетонное покрытие, кадастровый номер 18:26:050960:2861, назначение - иное сооружение (асфальто-бетонное покрытие), площадью 1243 кв.м.

Согласно пункту 1.4 договора купли-продажи право собственности на земельный участок и ЕНК возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

Право собственности Халилова Х.Н. на указанный земельный участок и ЕНК подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.06.2023 №КУВИ-001/2023-140976761.

В градостроительном плане №РФ-18-3-26-0-00-2023-0285 земельного участка, выданному ООО «ТК «Колосс», обозначено место допустимого размещения зданий, строений и сооружений с нанесением красных линий, приведена информация об основных видах разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, а также информация о предельных размерах земельного участка и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

26.07.2023 ИП Халилов Х.Н. обратился в управление с заявлением (вх. №01-07/03417 от 26.07.2023) о выдаче разрешения на строительство объекта торговли общей площадью 805,6 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 18:26:050960:3, расположенном по адресу: г. Ижевск, ул. Орджоникидзе в Первомайском районе г. Ижевска.

Согласно указанному заявлению основными показателями объекта являются: этажность – 2, количество этажей – 2, площадь 1 этажа – 401,8 кв.м., площадь 2 этажа – 403,6 кв.м., площадь общая – 805,6 кв.м., площадь застройки – 486 кв.м., стр. объем – 3 900 куб.м.

Письмом от 01.08.2023 №01-07/05526 управление уведомило ИП Халилова Х.Н. об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта «Объект торговли» на земельном участке, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Орджоникидзе, кадастровый номер 18:26:050960:3 (л.д. 9).

В качестве причины отказа управление указало, что проектная документация не соответствует требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка № РФ-18-3-26-0-00-2023-0285 от 31.03.2023 (часть 11 и часть 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Между тем, в соответствии с частью 1 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для

архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Градостроительный план земельного участка по существу представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона), применительно к конкретному земельному участку, в котором указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях. При этом градостроительный план не устанавливает соответствующие характеристики, а лишь воспроизводит те из них, которые определены в перечисленных актах в отношении территории, на которой расположен данный участок. В градостроительном плане дается характеристика земельного участка и возможность его использования, в том числе и возможность осуществления строительства на нем соответствующих объектов с учетом расположения земельных участков в определенных территориальных зонах и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Аналогичная правовая позиция сформулирована в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 02.07.2013 №1633/13, постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 24.05.2022 №Ф09-2532/22 по делу №А60-48236/2021, постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 27.06.2022 №Ф06-18631/2022 по делу №А57-442/2021.

Согласно части 2 статьи 57.3 ГрК РФ источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в ЕГРН, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Как следует из градостроительного плана земельного участка №РФ-18-3-26-0-00-2023-0285 от 31.03.2023 земельный участок с кадастровым номером 18:26:050960:3 расположен в территориальной зоне Ж1 – Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности 9 этажей и выше в границах территории, в отношении которой Распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 17.06.2019 №705-р утверждена Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной ул. К. Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска. Распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 18.02.2022 №131-р в Документацию по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной ул. К. Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска, утвержденную

Распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 17.06.2019 №705-р, внесены изменения.

В пункте 2.2 ГПЗУ указано, что соотношение разрешенных видов использования земельного участка и объектов капитального строительства определяется проектом планировки и проектом межевания территории, а именно Распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 18.02.2022 №131-р «О внесении изменения в Документацию по планировке территории (проект межевания территории) ограниченной ул. К. Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска, утвержденную распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 17.06.2019 №705-р «Об утверждении Документацию по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной ул. К.Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска».

Однако, в отношении спорного земельного участка с кадастровым номером 18:26:050960:3 какая-либо информация в Документации по планировке территории (проекта планировки территории), ограниченной ул. К. Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска, утвержденной распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 17.06.2019 №703-р, об изменении вида разрешенного использования земельного участка и размещения на нем объекта капитального строительства отсутствует, земельный участок с кадастровым номером 18:26:050960:3, как и множество остальных земельных участков, обозначен как существующий.

Вместе с тем, как следует из Документации по планировке территории (проекта планировки территории), ограниченной ул. К. Либкнехта, ул. Орджоникидзе, ул. Восточной, ул. Циолковского в Первомайском районе г. Ижевска, утвержденной распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 17.06.2019 №703-р (далее Проект планировки), проект планировки выполнен с целью обеспечения устойчивого развития проектируемой территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, выделения элементов планировочной структуры.

Общая площадь разработки Проекта планировки территории составляет 14,45 гектаров.

В пункте 1.2 Проекта планировки указано, что в границах проектирования предусматривается размещение объектов жилого, социального назначения, объектов инженерной инфраструктуры: 17-этажный многоквартирный жилой дом, детское дошкольное учреждение на 80 мест, многофункциональный общественный центр и трансформаторная подстанция (ТП). Зоны планируемого размещения проектируемых объектов

и сооружений представлены в приложении 1. Проектом планировки территории предусматривается установление красных линий (приложение 2).

Как следует из Проекта планировки и предлагаемых проектных решений каких-либо ограничений относительно фактического пользования либо вида разрешенного использования земельных участков, входящих в границы территории, подлежащей развитию, документацией по планировке территории не установлено, функциональное назначение или вид объекта капитального строительства проектом планировки территории на спорном земельном участке не конкретизируется.

При этом ограничений на использование земельного участка с кадастровым номером 18:26:050960:3 в градостроительном плане не содержится.

В разделе 2 ГПЗУ перечислены все основные виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 18:26:050960:3, в том числе в пункте 6 указан вид разрешенного использования «Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание. Отдельно стоящие объекты. Объекты общей площадью от 150 кв.м. до 1000 кв.м.».

Таким образом, проектная документация на объект торговли разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, подготовленным, в том числе, с учетом утвержденной документации по планировке территории.

Согласно частям 1, 4 статьи 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Видами документации по планировке территории являются: проект планировки территории и проект межевания территории.

Положениями статьи 42 ГрК РФ также установлено, что основная часть проекта планировки территории состоит из чертежей планировки территории и положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, о характеристиках планируемого развития территории и развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории. При этом на чертежах планировки территории отображаются: красные линии; линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства; границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории (часть 2 статьи 43 ГрК РФ).

В соответствии с частями 1, 3 статьи 43 ГрК РФ проекты межевания территорий (квартала, микрорайона) могут быть подготовлены как в составе проектов планировки территорий, так и в виде отдельного документа применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры (квартала, микрорайона), установленных проектами планировки территорий.

Согласно части 6 статьи 41 ГрК РФ основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41 ГрК РФ, является проект планировки территории.

Исходя из изложенного проект планировки территории, включающий проект межевания, является документом, устанавливающим общие планировочные решения, границы и площади земельных участков с учетом фактического землепользования, необходимые для строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов капитального строительства, для определения красных линий мест общего пользования, то есть сведения об установлении границ территории квартала как отдельного элемента планировочной структуры, в то время как основные параметры строительства объектов капитального строительства определяются Правилами землепользования и застройки города Ижевска и генеральным планом города Ижевска.

Положения части 3 статьи 42 ГрК РФ, на которую ссылается управление при обосновании отказа в выдаче разрешения на строительство, содержат в себе исчерпывающий перечень элементов чертежей проекта планировки территории, а именно красные линии, границы элементов планировочной структуры, к которым, согласно Приказу Минстроя России от 11.05.2018 №276/пр, относятся: район, микрорайон, квартал, территория общего пользования, территория ведения гражданами садоводства или огородничества, территория транспортно-пересадочного узла, территория, занятая линейным объектом, улично-дорожная сеть, и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории определяет направления развития тех или иных зон и их линейную инфраструктуру. Конкретные объекты капитального строительства, возводимые на данной территории, не относятся к числу элементов планировочной структуры. Их отсутствие на схеме проекта планировки территории не является основанием для отказа в выдаче разрешения на их строительство, если они соответствуют виду разрешенного использования земельного участка и не нарушают установленных красных линий.

Аналогичная правовая позиция отражена в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 02.02.2022 №310-ЭС21-27307, постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 12.10.2021 №Ф10-4323/2021 по делу №А54-2510/2020.

Кроме того, согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ собственники земельного участка имеют право возводить 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.

Конкретные виды и состав территориальных зон указаны в статье 35 ГрК РФ, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - в статье 37 ГрК РФ.

При этом изменение сведений о разрешенном использовании земельного участка производится на основании заявления заинтересованного лица и необходимых для кадастрового учета документов с использованием процедуры кадастрового учета изменений объекта недвижимости.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 16.10.2020 №42-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с жалобой гражданки М.Г. Анциновой» при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки собственник земельного участка, находящегося в частной собственности, может выбирать основные и вспомогательные виды его разрешенного использования самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований с органами местного самоуправления и изменение сведений о разрешенном использовании земельного участка должно производиться на основании заявления заинтересованного лица и необходимых для кадастрового учета документов с использованием процедуры кадастрового учета изменений объекта недвижимости.

Органом кадастрового учета на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, градостроительном регламенте, Правилах землепользования и застройки г. Ижевска по заявлению собственника земельного участка с кадастровым номером 18:26:050960:3 принято решение о смене вида разрешенного использования земельного участка с «Хранение автотранспорта (код 2.7.1)» на «Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание. Отдельно стоящие объекты. Объекты общей площадью от 150 кв.м. до 1000 кв.м. (Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности 9 этажей и выше - Ж1)», что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

на объект недвижимости от 19.06.2023 №КУВИ-001/2023-140976761(л.д. 15-16).

В связи с тем, что управлением в градостроительный план земельного участка был включен весь перечень основных видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-1, в том числе вид разрешенного использования - «Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание. Отдельно стоящие объекты. Объекты общей площадью от 150 кв.м. до 1000 кв.м.», застройщик вправе проектировать объект, соответствующий данному виду разрешенного использования.

Следовательно, доводы управления о том, что размещение проектируемого объекта не соответствует требованиям градостроительного плана и не предусмотрено проектом планировки территории в части разрешенных видов использования земельного участка и объектов капитального строительства, судом отклоняются как противоречащие представленным в материалы дела доказательствам.

Доказательств обратного материалы дела не содержат, ответчиком не представлены.

Управлением не представлено доказательств, подтверждающих несоответствие планируемого к строительству объекта требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство ГПЗУ.

С учетом изложенных обстоятельств, оспариваемый отказ управления в выдаче разрешения на строительство, выраженный в уведомлении от 01.08.2023 №01-07/05526, является незаконным и необоснованным, нарушающим права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, поскольку не позволяет осуществить строительство объекта торговли и использовать земельный участок с кадастровым номером 18:26:050960:3 в соответствии с видом его разрешенного использования «Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание. Отдельно стоящие объекты. Объекты общей площадью от 150 кв.м. до 1000 кв.м. (Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности 9 этажей и выше - Ж1)».

В связи с чем, требования заявителя подлежат удовлетворению.

В целях восстановления нарушенных прав и законных интересов заявителя в порядке статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, управление обязано устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. С учетом принятого решения расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Удмуртской Республики

РЕШИЛ:

1. Заявление индивидуального предпринимателя Халилова Халила Низамеддиновича, г. Ижевск удовлетворить. Признать незаконным отказ Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Ижевска в выдаче разрешения на строительство, выраженный в уведомлении от 01.08.2023 №01-07/05526.

Обязать Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации города Ижевска устранить нарушение прав и законных интересов индивидуального предпринимателя Халилова Халила Низамеддиновича, г. Ижевск.

2. Взыскать с Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Ижевска в пользу индивидуального предпринимателя Халилова Халила Низамеддиновича, г. Ижевск 300 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Удмуртской Республики.

Судья

Л.Ф. Вильданова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 29.03.2023 8:47:00
Кому выдана Вильданова Ландыш Флюоровна