



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 45-АПА19-2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 марта 2019 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.

судей Абакумовой И.Д., Нефедова О.Н.

при секретаре Дарькине А.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Девелоперская компания «Мейн Стрит» о признании не действующими в части решения Думы городского округа Богданович от 28 июня 2018г. №37 «О внесении изменений в генеральный план города Богданович, утвержденный решением Думы городского округа Богданович от 22 сентября 2016г. № 78 «Об утверждении генерального плана городского округа Богданович в отношении населенного пункта город Богданович в новой редакции»» и «Карты градостроительного зонирования Город Богданович», являющейся приложением к Правилам землепользования и застройки городского округа Богданович, утвержденных решением Думы городского округа Богданович от 22 февраля 2017г. № 15 (в редакции от 28 июня 2018г. № 36) в части установления для земельного участка территориальной зоны по апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Девелоперская компания «Мейн Стрит» на решение Свердловского областного суда от 22 ноября 2018г., которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителя ООО «Девелоперская компания Мейн Стрит» Давлетшиной Р.Ю., объяснения представителя Думы городского

округа Богданович Богомоловой Н.Г., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Коробкова Е.И., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Девелоперская компания «Мейн Стрит» обратилось в Свердловский областной суд с административным исковым заявлением о признании не действующими в части решения Думы городского округа Богданович от 28 июня 2018г. №37 «О внесении изменений в генеральный план города Богданович, утвержденный решением Думы городского округа Богданович от 22 сентября 2016г. № 78 «Об утверждении генерального плана городского округа Богданович в отношении населенного пункта город Богданович в новой редакции» и «Карты градостроительного зонирования Город Богданович», являющейся приложением к Правилам землепользования и застройки городского округа Богданович, утвержденных решением Думы городского округа Богданович от 22 февраля 2017г. № 15 (в редакции от 28 июня 2018г. № 36) в части установления для земельного участка с кадастровым номером 66:07:1002013:87 территориальной зоны О-1 (общественная зона предпринимательской деятельности).

Решением Свердловского областного суда от 22 ноября 2018г. в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Не согласившись с решением суда, общество с ограниченной ответственностью «Девелоперская компания «Мейн Стрит» обратилось в Судебную коллегия по административным делам Верховного суда Российской Федерации с апелляционной жалобой, в которой просит указанный судебный акт отменить, как принятый с нарушением норм материального права, заявленные требования удовлетворить.

Относительно доводов, изложенных в апелляционной жалобе Думой городского округа Богданович, администрацией городского округа Богданович и прокуратурой Свердловской области представлены возражения.

В судебное заседание представители администрации городского округа Богданович, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не явились. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося лица.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав возражения на нее и заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

В соответствии со статьями 7 и 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» утверждение генеральных планов городского округа и правил землепользования и застройки городского округа относится к вопросам местного значения.

В силу части 1 статьи 24 и части 1 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), генеральный план и правила землепользования и застройки городского округа утверждаются представительным органом местного самоуправления городского округа.

Представительным органом местного самоуправления в соответствии со статьей 22 Устава городского округа Богданович является Дума городского округа, которая наделена полномочиями по утверждению генерального плана, а также правил землепользования и застройки округа и внесению в них изменений в соответствии со статьей 23 Устава.

Решением Думы городского округа Богданович от 22 сентября 2016 г. №78 утвержден Генеральный план городского округа Богданович в отношении населенного пункта город Богданович в новой редакции.

Решением Думы городского округа Богданович от 22 февраля 2017г. №15 утверждены Правила землепользования и застройки городского округа Богданович.

Думой городского округа Богданович 28 июня 2018г. внесены изменения в Генеральный план на основании решения № 37 и в Правила землепользования и застройки городского округа Богданович на основании решения № 36.

Указанные нормативные акты официально размещены на официальном сайте Думы городского округа Богданович.

Согласно материалам дела земельный участок с кадастровым номером 66:07:1002013:87 в соответствии с Генеральным планом городского округа в первоначальной редакции 2016 года отнесен на карте функционального зонирования к зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Правилами землепользования и застройки в первоначальной редакции 2017 года указанный земельный участок на карте градостроительного зонирования город Богданович отнесен к территориальной общественной зоне предпринимательской деятельности – О-1.

Внесенными изменениями в Генеральный план городского округа 2018 года изменена территориальная зона в карте функционального зонирования в отношении земельного участка из зоны среднеэтажной жилой застройки на общественную зону предпринимательской деятельности с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание».

Внесенными изменениями в Правила землепользования и застройки в 2018 году в отношении этого же земельного участка на карте градостроительного зонирования город Богданович установлена территориальная зона как и в первоначальной редакции О-1 – общественная зона предпринимательской деятельности.

ООО «Девелоперская компания «Мейн Стрит» в марте 2018 года обратилось в уполномоченный орган местного самоуправления с просьбой провести аукцион в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:07:1002013:87, расположенного по адресу: Свердловская область, город Богданович, ул. Гагарина, д.11, с видом разрешенного использования – под строительство многоквартирного жилого дома, с целью предоставления обществу земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, в чем обществу отказано в связи с несоответствием вида разрешенного использования земельного участка его целевому использованию, поскольку в настоящее время указанный земельный участок имеет вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание», что соответствует Правилам землепользования и застройки городского округа, утвержденным решением Думы городского округа 22 февраля 2017г. №15.

Оспаривая нормативные акты в части, административный истец полагает, что они нарушают его право на использование земельного участка под строительство многоквартирного дома, а также оспариваемые нормативные акты противоречат законодательству Российской Федерации, внесение изменений в Генеральный план городского округа принято с нарушением проведения процедуры публичных слушаний по его проекту, а Правила землепользования и застройки городского округа 2017 года противоречили Генеральному плану 2016 года.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что оспариваемые акты не противоречили Градостроительному кодексу Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

Исследовав представленные в материалы дела документы, Судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда исходя из следующего.

Подготовка проектов внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии со статьями 24, 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса.

Порядок подготовки и утверждения генерального плана поселения установлен статьей 24 Градостроительного кодекса, согласно которой подготовка генерального плана предусматривает: принятие решения главой

местной администрации о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений; согласование проекта в соответствии с требованиями статьи 25 указанного кодекса; рассмотрение проекта на публичных слушаниях; принятие решения представительным органом с учетом протокола публичных слушаний об утверждении генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его соответственно главе местной администрации поселения на доработку в соответствии с указанными протоколом и заключением.

Порядок подготовки и утверждения проекта правил землепользования и застройки регламентирован статьей 31 Градостроительного кодекса.

Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Как следует из материалов дела постановлением главы городского округа Богданович от 27 мая 2016г. № 869 создана комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и документы территориального планирования, которое опубликовано в газете «Народное слово», и размещено на официальном сайте администрации городского округа. Постановлением главы городского округа от 01 декабря 2017г. № 2400 создана новая комиссия, которое размещено на официальном сайте администрации округа.

Согласно материалам дела внесение изменений в Генеральный план городского округа Богданович в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:07:1002013:87 касающихся изменения зоны среднеэтажной застройки на общественную зону предпринимательской деятельности обусловлено тем, что изначально разрешенное использование земельного участка предусмотрено под строительство многоквартирного жилого дома.

В месте с тем в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными Думой городского округа Богданович от 21 декабря 2017г. № 46 территория многоквартирного дома должна содержать площадки отдыха детей, спортивную площадку, площадку для отдыха пожилых людей, площадки временного хранения машин, а также должна включать подъезд (въезд) в жилой дом людей с ограниченными возможностями. Площадь земельного участка под строительство

многоквартирного жилого дома должна быть не менее 0,5 га. Однако площадь испрашиваемого обществом земельного участка гораздо меньше минимально-допустимого размера – 2 486 кв.м.

Поскольку в материалах по развитию сферы объектов социального и культурно-бытового обслуживания на перспективу возникла необходимость в гостиничных номерах, а рассматриваемый участок подходил для указанных целей, главой городского округа принято решение об изменении функциональной зоны земельного участка из среднеэтажной жилой застройки на общественную зону предпринимательской деятельности с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание».

В результате решено внести изменения в Генеральный план в отношении испрашиваемого земельного участка, в соответствии с частью 2 статьи 24 Градостроительного кодекса, а также принято решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки, утвержденное постановлением главы городского округа от 09 апреля 2018г. № 642.

Постановлением главы городского округа Богданович от 20 апреля 2018г. № 719 принято решение о проведении публичных слушаний на территории городского округа Богданович по внесению изменений в Правила землепользования и застройки округа и в Генеральный план городского округа в отношении земельного участка по адресу: г.Богданович, ул. Гагарина, 11 (пункт 6 указанного постановления). Указанное постановление опубликовано в приложении «Муниципальный вестник» к газете «Народное слово» от 30 апреля 2018г. и размещено на официальном сайте администрации городского округа Богданович.

06 июня 2018г. проведены публичные слушания по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в отношении земельного участка, о чем составлен протокол публичных слушаний № 16 и комиссией подготовлено заключение по результатам публичных слушаний. Большинство участников слушаний высказались за изменение функциональной зоны на общественную зону предпринимательской деятельности с видом разрешенного использования земельного участка на «гостиничное обслуживание». Протокол и заключение опубликованы в приложении «Муниципальный вестник» к газете «Народное слово», а также размещено заключение на официальном сайте администрации городского округа Богданович. Затем принято решение о направлении проектов внесения изменений в нормативные акты в Думу городского округа Богданович.

21 июня 2018г. состоялось заседание депутатской комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и землепользованию № 4, на котором решено принять внесения изменений в Генеральный план.

Из изложенного следует, что процедура проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план городского округа административным ответчиком соблюдена.

Довод общества об отсутствии оповещения о проведении публичных слушаний по внесению изменений в Генеральный план городского округа, в связи с чем, оно не могло присутствовать на публичных слушаниях, опровергается материалами дела. В деле имеется ответ комитета по управлению муниципальным имуществом городского округа от 20 апреля 2018г. № 877 в адрес общества, в котором указано о проведении в июне 2018г. публичных слушаний по внесению изменений в Генеральный план округа в отношении испрашиваемого земельного участка касающихся изменения функциональной зоны среднеэтажной жилой застройки на общественную зону предпринимательской деятельности.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются, в том числе с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Принцип соответствия генерального плана городского округа определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего в себе долгосрочные ориентиры их развития и правил землепользования и застройки определен частью 3 статьи 9, частями 9 и 10 статьи 31, пунктом 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса.

Территориальные зоны конкретизируют положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам, в соответствии с положениями статьи 1 статьи 34 и 35 Градостроительного кодекса.

Таким образом, в результате принятых Думой городского округа изменений произошло приведение в соответствие функциональной зоны Генерального плана земельного участка к его территориальной зоне установленной Правилами землепользования и застройки городского округа, что соответствует требованиям градостроительного законодательства.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Свердловского областного суда от 22 ноября 2018г. оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Девелоперская компания «Мейн Стрит» - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

