



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 71-КАД21-6-К3

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

8 сентября 2021 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Николаевой О.В. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи кассационную жалобу Молодцовой Франсуазы Владимировны на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 23 сентября 2020 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20 января 2021 г. по административному делу № 2а-582/2020 по административному исковому заявлению Молодцовой Франсуазы Владимировны к администрации Гурьевского городского округа о признании незаконным уведомления о несоответствии возведенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., пояснения административного истца Молодцовой Ф.В., представителей общества с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Калининградморнефть» Канищева А.В., Кремешковой Е.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Молодцова Ф.В. обратилась в Гурьевский районный суд Калининградской области с административным исковым заявлением к администрации Гурьевского городского округа об оспаривании уведомления о несоответствии возведенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной

деятельности от 22 октября 2019 г. № 32 (далее – уведомление от 22 октября 2019 г. № 32), указывая, что является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1200 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], предоставленного ей для индивидуального жилищного строительства. В октябре 2019 г. в адрес администрации Гурьевского городского округа направлено уведомление об окончании строительства на указанном земельном участке индивидуального жилого дома общей площадью 259,8 кв. м, по результатам рассмотрения которого административным ответчиком вынесено уведомление о несоответствии возведенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности со ссылкой на расположение земельного участка в границах санитарно-защитной зоны нефтяной скважины. Полагает оспариваемое уведомление не соответствующим закону и нарушающим ее права и законные интересы, поскольку нефтяная скважина, на расстоянии 114,4 м от устья которой находится земельный участок, ликвидирована в 1997 г., сведения о наличии санитарно-защитной зоны в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Решением Гурьевского районного суда Калининградской области от 20 мая 2020 г. административные иски удовлетворены: уведомление администрации Гурьевского городского округа от 22 октября 2019 г. № 32 о несоответствии построенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности признано незаконным, на администрацию Гурьевского городского округа возложена обязанность в установленный законом срок повторно рассмотреть уведомление Молодцовой Ф.В. об окончании строительства на указанном земельном участке.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 23 сентября 2020 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20 января 2021 г., указанное решение отменено, принято новое решение, которым административные иски Молодцовой Ф.В. оставлены без удовлетворения.

В кассационной жалобе Молодцова Ф.В., ссылаясь на допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций существенные нарушения норм материального права, просит отменить принятые ими судебные акты, оставить в силе решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 20 мая 2020 г.

Исследовав материалы дела, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Постановлением администрации Гурьевского муниципального района от 29 июня 2012 г. № 3410 Молодцовой Ф.В. в собственность за плату предоставлен земельный участок, относящийся к категории земель – земли населенных пунктов, площадью 1200 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED], для целей индивидуального жилищного строительства.

Между администрацией Гурьевского муниципального района и Молодцовой Ф.В. заключен договор передачи земельного участка в собственность. Право собственности Молодцовой Ф.В. на указанный земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

В апреле 2012 г. по заявлению прежнего правообладателя управлением архитектуры и градостроительства администрации Гурьевского муниципального района выдан градостроительный план земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] ограничивающий место допустимого размещения объекта индивидуального жилищного строительства только минимальными отступами от красной линии.

Разрешение на строительство индивидуального жилого дома на указанном земельном участке сроком действия 10 лет выдано 27 апреля 2012 г. Молодцова Ф.В. на основании разрешения на строительство возвела на участке индивидуальный жилой дом общей площадью 259,8 кв. м, соответствующий установленным в градостроительном плане земельного участка параметрам, и в октябре 2019 г. подала в администрацию Гурьевского городского округа уведомление об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства.

Уведомлением от 22 октября 2019 г. № 32 администрация Гурьевского городского округа сообщила административному истцу о несоответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства, расположенного на указанном земельном участке, требованиям законодательства о градостроительной деятельности, поскольку в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Новомосковское сельское поселение», утвержденными решением Новомосковского сельского Совета депутатов от 29 апреля 2013 г. № 150 (далее – Правила землепользования и застройки), земельный участок полностью расположен в границах санитарно-защитной зоны нефтяной скважины; согласно пункту 5.1 санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в

санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома.

Удовлетворяя исковое заявление Молодцовой Ф.В., суд первой инстанции исходил из того, что решение об установлении санитарно-защитной зоны для нефтяных скважин общества с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Калининградморнефть» (далее – ООО «ЛУКОЙЛ-КМН») Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области не выдавалось, соответствующие материалы в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета, не направлялись, в связи с чем санитарно-защитная зона для данных скважин не считается установленной. По сведениям Единого государственного реестра недвижимости в отношении участка с кадастровым номером [REDACTED] никаких ограничений относительно его расположения в санитарно-защитной зоне нефтяной скважины не имеется. Указанный земельный участок находится в зоне жилой застройки, смежные с ним участки застроены индивидуальными жилыми домами, строительство жилого дома осуществлялось Молодцовой Ф.В. на основании соответствующего разрешения.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении административных исковых требований, суд апелляционной инстанции, руководствуясь подпунктом 3 части 8, частью 10 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее также – Закон № 342-ФЗ), указал, несмотря на то, что соответствующее решение об установлении санитарно-защитных зон нефтяных скважин Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем не принималось, а сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости не внесены, данные зоны с особыми условиями использования территорий являются установленными, в связи с чем размещение жилых зданий на земельных участках в границах таких зон запрещается.

С данными выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Вместе с тем приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12 марта 2013 г. № 101 «Об утверждении Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности», устанавливающий минимальное расстояние от устьев ликвидированных скважин до жилых зданий, и Правила землепользования и застройки начали действовать после того, как были выданы градостроительный план земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и разрешение на строительство на нем жилого дома.

Согласно пункту 4 части 20 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется в том числе в случае, если размещение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с ограничениями, установленными земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию.

Согласно представленным в материалы дела документам ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» является собственником скважины № 9 Ладущинского нефтяного месторождения на основании плана приватизации, утвержденного комитетом по управлению имуществом Калининградской области 28 января 1994 г. Указанная скважина введена в эксплуатацию в 1974 г., ликвидирована 24 ноября 1997 г.

Кроме того, ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» принадлежат пьезометрические скважины № 13 и 14, строительство которых осуществлялось в 1984, 1985 гг., и до настоящего времени эти скважины являются находящимися в эксплуатации.

Лицензия на пользование недрами в границах Ладущинского нефтяного месторождения выдана ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» на срок до 1 декабря 2037 г.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] собственником которого является Молодцова Ф.В., находится в границах отвода Ладущинского нефтяного месторождения на расстоянии 114,4 м от устья ликвидированной скважины № 9 и полностью расположена в границах санитарно-защитной зоны пьезометрических скважин на расстоянии 158 м от их устьев.

Указанные санитарно-защитные зоны отображены в Правилах землепользования и застройки, сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости не внесены.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, проанализировав требования санитарных норм проектирования промышленных предприятий (СН 245-71), утвержденных постановлением Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 5 ноября 1971 г. № 179, санитарных правил «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00», утвержденных Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 31 июля 2000 г., подпункта 8 части 3, части 10 статьи 26 Закона

№ 342-ФЗ, пришли к обоснованному выводу о том, что санитарно-защитные зоны принадлежащих ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» скважин считаются установленными.

Однако вывод судебных инстанций об отсутствии у административного ответчика правовых оснований для направления Молодцовой Ф.В. уведомления о соответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности сделан без учета норм части 33 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, согласно которой в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленных в том числе в силу закона до 1 января 2022 г. (за исключением зон с особыми условиями использования территорий, указанных в части 27 этой статьи, – зон с особыми условиями использования территории, которые установлены до 1 января 2022 г. и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости), независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон, допускаются использование земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешений на строительство, выданных до 1 января 2022 г., или в случае начала строительства, реконструкции объектов капитального строительства до 1 января 2022 г., если для строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства не требуется выдача разрешений на строительство (пункт 2); использование зданий, сооружений, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до 1 января 2022 г. или которые построены, реконструированы в соответствии с пунктом 2 данной части и в соответствии с их видом разрешенного использования (назначения) (пункт 3).

Принадлежащий административному истцу на праве собственности земельный участок с разрешенным использованием для индивидуальной жилой застройки предоставлен на законном основании, расположен на землях населенного пункта. Каких-либо сведений об ограничениях (обременениях) в отношении указанного земельного участка на момент его предоставления и регистрации права собственности не имелось.

Разрешение на строительство индивидуального жилого дома выдано в апреле 2013 г. сроком на 10 лет, в соответствии с которым Молодцова Ф.В. возвела жилой дом.

Кроме того, границы санитарно-защитной зоны нефтяных скважин ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» отображены в Правилах землепользования и застройки, утвержденных решением органа местного самоуправления от 29 апреля 2013 г., то есть через год после выдачи разрешения на строительство индивидуального жилого дома. Выданный 26 апреля 2012 г. градостроительный план указанного земельного участка сведений о наличии ограничений в использовании для целей индивидуального жилищного строительства не содержит.

При принятии настоящего определения суд кассационной инстанции Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации учитывает, что установление санитарно-защитных зон направлено непосредственно на создание условий для жизни и здоровья населения, предупреждение и устранение вредного воздействия на человека факторов среды обитания.

В связи с этим, если после утверждения в установленном порядке санитарно-защитной зоны (в соответствии с Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 мая 2018 г. № 222) земельный участок будет находиться в границах зоны с особыми условиями использования территории, то объект капитального строения, расположенный в такой зоне, подлежит сносу в порядке статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда от 23 сентября 2020 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20 января 2021 г. отменить, оставив в силе решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 20 мая 2020 г.

Председательствующий

Судьи