



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 44-КАД22-25-К7

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

6 декабря 2023 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы Пермской городской Думы VII созыва и администрации города Перми на решение Пермского краевого суда от 8 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 25 января 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 мая 2022 г. по административному делу № За-973/2021 по административному иску Сучкова Сергея Николаевича о признании не действующим в части нормативного правового акта.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., пояснения представителя Пермской городской Думы Романовой Е.В., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Сучков С.Н. обратился в суд с административным иском о признании недействующими со дня принятия пункта 1.5 решения Пермской городской Думы от 15 декабря 2020 г. № 273 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 26 июня 2007 г. № 143» и приложения 3 «Фрагмент карты» к указанному решению.

Решением Пермского краевого суда от 8 октября 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 25 января 2022 г., административный иск удовлетворен.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 мая 2022 г. судебные акты нижестоящих инстанций оставлены без изменения.

В кассационных жалобах, поданных Пермской городской Думой VII созыва и администрацией города Перми в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить судебные акты, как принятые с нарушением норм материального и процессуального права.

Как следует из материалов дела, решением Пермской городской Думы от 26 июня 2007г. № 143 утверждены Правила землепользования и застройки города Перми, в которые решением Пермской городской Думы от 15 декабря 2020 г. № 273 внесены изменения, касающиеся границ территориальных зон спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (ЦС -3), средне - этажной жилой застройки (Ж-2), подзон Ж-2 (П 0, - 3), Ж-2 (В 6 эт), путем включения в границы территориальной зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (ЦС-3) земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: г. [REDACTED]

Сучков С.Н. на основании договора купли-продажи от 26 декабря 2017 г. является собственником объектов недвижимости спортивного назначения, находящихся на арендуемом земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: г. [REDACTED]. Данные объекты в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости имеют следующие наименования: физкультурно-оздоровительные организации велоспорта - площадка для велотриала; здание инвентарной (три объекта).

Согласно Генеральному плану города Перми, утвержденному решением Пермской городской Думы от 17 декабря 2010 г. № 205, арендуемый истцом земельный участок расположен в функциональной зоне средне- и малоэтажной застройки СТН-Ж, формирование которой обусловлено преимущественно жилого использования территории с возможностью сочетания жилых домов не выше четырех этажей, блокированных жилых домов и индивидуальных жилых домов городского типа не выше трех этажей.

Удовлетворяя административный иск, суд первой инстанции, с которым согласились вышестоящие суды, указал, что оспариваемый в части нормативный правовой акт принят уполномоченным органом в установленной форме, с соблюдением порядка подписания и официального опубликования. Признавая его в оспариваемой части недействующим суд, руководствуясь статей 30-35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), исходил из того, что включение земельного

участка в границы территориальной зоны ЦС-3 не соответствует Генеральному плану города Перми и нарушает права административного истца, как арендатора, ограничивая возможные виды разрешенного использования земельного участка.

Суды отклонили доводы административных ответчиков о том, что установленная Правилами землепользования и застройки города Перми территориальная зона ЦС-3 соответствует одной из целевых установок функциональной зоны СТН-Ж «развитие вдоль улиц общественно-деловых и культурно-бытовых центров, ориентированных на удовлетворение повседневных потребностей населения», поскольку обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий не относится к повседневным потребностям населения.

Вместе с тем выводы судебных инстанций о незаконности оспариваемого нормативного правового акта в части нельзя признать обоснованными.

В соответствии с частью 1 статьи 9 ГрК РФ 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 части 3 статьи 9, частях 9 и 10 статьи 31, пункте 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ закреплен принцип первичности генерального плана городского округа как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего в себе долгосрочные ориентиры их развития, перед правилами землепользования и застройки.

В соответствии с частью 1 статьи 30 указанного кодекса правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ 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.

Градостроительные регламенты должны устанавливаться с учетом, в том числе видов территориальных зон, фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны, возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны разных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также с учетом функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований (часть 2 статьи 36 названного кодекса).

Земельный участок, арендуемый Сучковым С.Н., ранее предоставлялся Л [] [] для строительства объекта социально-культурного назначения - физкультурно-оздоровительной организации. Вид разрешенного использования данного земельного участка - «для строительства физкультурно-оздоровительной организации», назначение объектов недвижимости, принадлежащих административному истцу на праве собственности - «сооружения спортивно-оздоровительные», наименование «физкультурно-оздоровительная организация велоспорта».

Как указывают заявители кассационных жалоб, цель предоставления земельного участка, вид его разрешенного использования, равно как и целевое назначение расположенных на нем объектов недвижимости соответствует установленной оспариваемым решением территориальной зоне ЦС-3 (спортивные и спортивно-зрелищные сооружения) и согласуется с Генеральным планом города Перми, предусматривающим развитие функциональной зоны СТН-Ж обеспечением всех минимально допустимых показателей интенсивности жилого использования территории, обеспечением населения общественно-деловыми и культурно-бытовыми центрами, ориентированными на удовлетворение повседневных потребностей населения, в том числе посредством внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Перми, в которых могут устанавливаться зоны и (или) подзоны размещения зданий жилого и нежилого назначения.

Выводы судов об ограничении прав арендатора на возможные виды разрешенного использования земельного участка также являются необоснованными, поскольку включение в границы территориальной зоны ЦС-3 не создает препятствий для дальнейшей эксплуатации земельного участка и не исключает возможности использования объектов недвижимости расположенных на нем по целевому назначению.

Вместе с тем судами не дана правовая оценка доводам ответчиков о соответствии вида разрешенного использования земельного участка с учетом его фактического использования градостроительному регламенту оспариваемой территориальной зоны ЦС-3, установленной Правилами землепользования и застройки города Перми и в целом Генеральному плану города Перми.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями

324, 325 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

кассационные жалобы Пермской городской Думы VII созыва и администрации города Перми удовлетворить.

Решение Пермского краевого суда от 8 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 25 января 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 мая 2022 г. по административному иску Сучкова Сергея Николаевича о признании недействующими со дня принятия пункта 1.5 решения Пермской городской Думы от 15 декабря 2020 г. № 273 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 26 июня 2007 г. № 143» и приложения 3 «Фрагмент карты» к указанному решению, отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Пермский краевой суд.

Председательствующий

Судьи