

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

п. Лазаревское г. Сочи

« 09 » января 2023 года

Лазаревский районный суд г. Сочи Краснодарского края в составе:
судьи С.П. Богдановича,
при секретаре А.А. Складовой,
с участием представителя административного истца Э.И. Кравченко,
действующей на основании доверенности от 08.12.2022 года №23/196-н/23/2022-9-534,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению Нерсесьяна Романа Георгиевича к
Администрации муниципального образования городской округ город-курорт
Сочи Краснодарского края об оспаривании решения органа местного
самоуправления, заинтересованное лицо: Общество с ограниченной
ответственностью «Юг-Сервис-Экспресс»,

УСТАНОВИЛ:

Нерсесьян Р.Г. обратился в суд с административным исковым заявлением к Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее по тексту – Администрация), в котором просит признать незаконным решение административного ответчика, изложенное в письменном сообщении Департамента архитектуры и градостроительства Администрации от 22.11.2022 года №ОП-11897/22, обязав Администрацию издать постановление, а главу Администрации – принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102 – «гостиничное обслуживание».

В обоснование своих требований Нерсесьян Р.Г. указал, что на основании постановления главы г. Сочи от 14.05.2020 года №751 между муниципальным образованием город-курорт Сочи и ООО «Юг-Сервис-Экспресс» (далее по тексту – Общество) 28.05.2020 года заключен договор №4900011083 аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102 с видом разрешенного использования: «учреждение среднего специального образования». В настоящее время на данном земельном участке расположен незавершенный строительном объект с кадастровым номером 23:49:0205024:2459 степенью готовности 31%, проектируемое назначение: нежилое, принадлежащий по праву собственности Обществу. Нерсесьян Р.Г., являясь генеральным директором Общества и обладая правом действовать от имени юридического лица без доверенности, через своего представителя обратился в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее по тексту – Муниципальная услуга) с целью получения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102 – «гостиничное обслуживание», в чем ему было отказано оспариваемым письменным сообщением Департамента архитектуры и градостроительства Администрации (далее по тексту – Департамент) от 22.11.2022 года №ОП-11897/22. В обоснование принятого решения Департамент

сослался на подп. 9 п. 31 Административного регламента предоставления Муниципальной услуги, утвержденного постановлением Администрации от 30.12.2015 года №3760 (далее по тексту – Административный регламент).

Представитель административного истца Нерсесьяна Р.Г. по доверенности – Кравченко Э.И. в судебном заседании требования административного иска поддержала и просила удовлетворить его требования.

Иные участвующие в деле лица в судебное заседание не явились. О времени и месте рассмотрения дела были уведомлены надлежащим образом. О причинах неявки суду не сообщили.

В связи с изложенным и на основании ст. 150 КАС РФ суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя административного истца, изучив материалы дела, суд полагает удовлетворить требования административного иска по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 218 КАС РФ гражданин вправе оспорить в суде решение органа местного самоуправления, если считает, что нарушены его права и свободы. Гражданин вправе обратиться непосредственно в суд.

Исходя из требований ч. 8 ст. 226 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании решения органа местного самоуправления, суд проверяет законность решения, действия (бездействия) в части, которая оспаривается, и в отношении лица, которое является административным истцом. При проверке законности этого решения суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении о признании незаконным решения органа государственной власти, и выясняет обстоятельства, указанные в частях 9 и 10 этой статьи, в полном объеме.

Пунктами 1-4 ч. 9 ст. 226 КАС РФ установлено, что при рассмотрении административного дела об оспаривании решения органа местного самоуправления суд выясняет:

- нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в защиту прав, свобод и законных интересов которых подано соответствующее административное исковое заявление;
- соблюдены ли сроки обращения в суд;
- соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих:
- полномочия органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, на принятие оспариваемого решения, совершение оспариваемого действия (бездействия);
- порядок принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия) в случае, если такой порядок установлен;
- основания для принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия), если такие основания предусмотрены нормативными правовыми актами;
- соответствует ли содержание оспариваемого решения, совершенного оспариваемого действия (бездействия) нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения.

В силу ч. 11 ст. 226 КАС РФ административный истец обязан доказать, что оспариваемым решением нарушены его права, свободы и законные интересы.

В свою очередь на административного ответчика возлагается обязанность доказывания, в том числе, обстоятельств, свидетельствующих о соответствии оспариваемого решения нормативным правовым актам и о соблюдении таковых при его принятии.

Частью 2 ст. 227 КАС РФ предусмотрено, что по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании решения органа государственной власти, судом принимается одно из следующих решений:

- об удовлетворении полностью или в части заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными, если суд признает их не соответствующими нормативным правовым актам и нарушающими права, свободы и законные интересы административного истца, и об обязанности административного ответчика устранить нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца или препятствия к их осуществлению либо препятствия к осуществлению прав, свобод и реализации законных интересов лиц, в интересах которых было подано соответствующее административное исковое заявление;
- об отказе в удовлетворении заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными.

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205020:102 с видом разрешенного использования «учреждение среднего специального образования» является собственностью муниципального образования город-курорт Сочи и находится в пользовании Общества на условиях аренды на основании договора аренды от 28.05.2020 года №4900011083 (выписка из ЕГРН от 07.12.2022 года №КУВИ-001/2022-216839795).

Изучением названного договора аренды установлено, что таковой с учетом дополнительного соглашения от 03.08.2022 года заключен сроком с 14.05.2023 года до 14.05.2049 года.

Также установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102 расположен незавершенный строительством объект недвижимости с кадастровым номером 23:49:0205024:2459 площадью 1620 кв.м, степенью готовности 31%, с проектируемым назначением: нежилое, право собственности Общества на который зарегистрировано 04.10.2019 года, то есть до заключения между ним и муниципальным образованием город-курорт Сочи договора аренды от 28.05.2020 года №4900011083.

Согласно сведениям ГИСОГД муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 06.10.2022 года №22/09/23030860405362323, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205020:102 расположен в территориальной зоне «Ж-4» – многоэтажная жилая застройка высоток до 36м, к числу условно разрешенных видов использования которого относится «гостиничное обслуживание (код 4.7)».

В соответствии с ч. 1 ст. 39 ГрК РФ физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Частью 2 той же статьи ГрК РФ установлено, что проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации (ч. 8 ст. 39 ГрК РФ).

Администрация не предоставила в суд доказательств соблюдения требований ст. 39 ГрК РФ при рассмотрении заявления административного истца о предоставлении Муниципальной услуги, проведения общественных обсуждений или публичных слушаний и принятых по результатам таковых рекомендаций.

В соответствии с п. 15 Административного регламента конечным результатом предоставления Муниципальной услуги является постановление администрации города Сочи о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо мотивированный отказ в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

22.11.2022 года Департаментом письменным сообщением №ОП-11897/22 отказано в предоставлении Муниципальной услуги в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102.

Между тем, согласно ч. 9 ст. 39 ГрК РФ на основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

При этом сведений о принятии главой Администрации решения об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102 в материалах дела не имеется. Такое решение не размещено и на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 23.03.2021 года по делу №2а-1562/2021 постановление Администрации от 30.12.2015 года №3760 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» признано частично недействующим, в том числе в той части, в которой оно не предусматривает рассмотрение проекта решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на общественных обсуждениях и обязанность

организатора публичных слушаний или публичных обсуждений по направлению сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения.

Однако Администрацией никаких мер по внесению в Административный регламент изменений не принято и по настоящее время при предоставлении Муниципальной услуги орган местного самоуправления допускает нарушения требований градостроительного законодательства.

Таким образом, Администрацией допущено нарушение требований ст. 39 ГрК РФ при рассмотрении заявления о предоставлении Муниципальной услуги, а решение об отказе в ее предоставлении принято не уполномоченным на то структурным подразделением Администрации – Департаментом, тогда как подобное решение в силу ч. 9 ст. 39 ГрК РФ принимается главой местной администрации.

Далее, в обоснование принятого решения Департамент сослался на подп. 9 п. 31 Административного регламента и указал, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования влечет за собой нарушения земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, правил и норм в области градостроительства и земельных отношений.

Между тем, оспариваемое решение не содержит сведений о том, какие конкретные, а не абстрактные нарушения земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, правил и норм в области градостроительства и земельных отношений, влечет за собой предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102.

В частности, оспариваемое решение не содержит в себе обоснования выводов о том, что спорный участок предоставлен для размещения учреждения среднего специального образования притом, что в договоре аренды от 28.05.2020 года №4900011083 цели использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102 не указаны, а имеется лишь указание о виде разрешенного использования предоставляемого в аренду участка в соответствии с записью, содержащейся в ЕГРН.

Более того, на момент предоставления Обществу в аренду земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102, в ЕГРН уже содержалась запись о наличии зарегистрированного за Обществом права собственности на расположенный на этом участке незавершенный строительством объект недвижимости с кадастровым номером 23:49:0205024:2459, в связи с чем доводы Департамента о том, что обращение заинтересованного лица за предоставлением Муниципальной услуги направлено на обход предусмотренных земельным законодательством процедур для предоставления земельных участков для целей строительства объектов недвижимости и вовсе не соответствуют действительности.

В соответствии со ст. 12 Конституции РФ, ст. 2 Гр РФ решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения должно быть мотивировано, с учетом заключения публичных слушаний и рекомендаций комиссии в соответствии с частями 8 и 9 статьи 39 ГрК РФ.

В силу п. 5 ст. 2 ГрК РФ предусмотренный градостроительным кодексом порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка направлен на реализацию одного из общих принципов градостроительного законодательства, предполагающего участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности и обеспечение свободы такого участия.

Частью 1 ст. 5.1 ГрК РФ установлено, что в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений настоящего Кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

При таких обстоятельствах, оспариваемое решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102 принято Департаментом в отсутствие предусмотренных ч. 9 ст. 39 ГрК РФ полномочий, с нарушением установленной ст. 39 ГрК РФ процедуры рассмотрения подобных обращений, а сделанные выводы о наличии предусмотренного подп. 9 п. 31 Административного регламента основания для отказа в предоставлении разрешения не соответствуют действительности, являются голословными.

Как указал Четвертый кассационный суд общей юрисдикции в кассационном определении от 26.05.2022 по делу №88а-19675/2022, фактическое использование земельного участка с нарушением установленного разрешенного вида его использования не может быть основанием для отказа в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка к основному виду его использования, сведения о котором внесены в ЕГРН.

С учетом установленных фактических обстоятельств дела и приведенных норм материального права, требования административного истца являются обоснованными и подлежат полному удовлетворению.

Приходя к такому выводу, суд принимает во внимание, что в соответствии с п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2022 года №21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации», признав оспоренное решение незаконным, суд независимо от того, содержатся ли соответствующие требования в административном исковом заявлении, вправе указать административному ответчику на необходимость принятия решения о восстановлении права, устранения допущенного нарушения, совершения им определенных действий в интересах административного истца в случае, если судом при рассмотрении дела с учетом субъектного состава участвующих в нем лиц установлены все обстоятельства, служащие основанием материальных правоотношений (пункт 1 части 2, пункт 1 части 3 статьи 227 КАС РФ, часть 2 статьи 201 АПК РФ).

Для обеспечения исполнимости судебного решения, в котором указано на принятие административным ответчиком конкретного решения, совершение определенного действия, в резолютивной части решения суда указывается разумный срок принятия решения, совершения действия.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 175-180, 227 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Требования административного иска Нерсесьяна Романа Георгиевича к Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края об оспаривании решения органа местного самоуправления – удовлетворить.

Признать незаконным решение об отказе в предоставлении муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», изложенное в письменном сообщении Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 22.11.2022 года №ОП-11897/22, обязав Администрацию муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края издать постановление, а главу Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края – принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205020:102 – «гостиничное обслуживание».

Об исполнении настоящего решения административному ответчику следует сообщить в Лазаревский районный суд г. Сочи и Нерсесьяну Роману Георгиевичу в течение одного месяца со дня вступления данного решения суда в законную силу.

Мотивированное решение суда составлено 16 января 2023 года.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Краснодарский краевой суд через Лазаревский районный суд г. Сочи в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме

Судья

Копия верна:

Судья

Лазаревского районного суда г. Сочи

С.П. Богданович

С.П. Богданович

