Арбитражный суд Республики Алтай
649000, г. Горно-Алтайск, ул. Ленкина, 4. Тел. (388-22) 4-77-10 (факс)
http://www.my.arbitr.ru/ http://www.altai.arbitr.ru/

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

город Горно-Алтайск Дело № А02-195/18

27 апреля 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 23 апреля 2018 года. Полный текст решения изготовлен 27 апреля 2018 года.

Арбитражный суд Республики Алтай в составе судьи Кулаковой Л. А., при ведении протокола секретарём судебного заседания Морозовой Л.В., рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью "Озерное" (ОГРН 1090411002703, ИНН 0411145309, ул. Пролетарская, д. 139, пом. 9, г. Барнаул, край. Алтайский) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай (ОГРН 1040400770486, ИНН 0411119757, ул. Строителей, д. 8, г. Горно-Алтайск, Республика Алтай) о признании незаконным решения об отказе в осуществлении действий по внесению изменений в характеристики объектов недвижимого имущества от 09.01.2018 №04/301/17-14142 и обязании внести указанные изменения,

при участии представителей:

общества с ограниченной ответственностью "Озерное" – Булыгина С.А., по доверенности от 21.09.2017 сроком действия на 10 лет (в деле), личность установлена,

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай – Федотова С.Н., по доверенности от 10.01.2018 №1 сроком до 31.12.2020 (в деле), личность установлена,

Администрации Манжерокского сельского поселения – не явился, уведомлён,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Озерное" (далее – ООО "Озерное", заявитель) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай (далее – Управление Росреестра по РА) о признании незаконным решения об отказе в

осуществлении действий по внесению изменений в характеристики объектов недвижимого имущества от 09.01.2018 №04/301/17-14142 и обязании внести указанные изменения.

В заявлении общество указало, что оно является собственником земельных участков, расположенных на территории Манжерокского сельского поселения. Данные земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования «для сельскохозяйственного производства». Распоряжением Администрации Манжерокского сельского поселения (далее – Администрация поселения) № 189-р от 19.12.2017 изменен первоначальный вид разрешенного использования земельных участков, принадлежащих ООО «Озерное» на вид «для ведения дачного хозяйства», которое было направлено в Управление Росреестра по РА для внесения изменений сведений в отношении вида разрешенного использования земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Уведомлением от 09.01.2018 Управление отказало во внесении указанных сведений в ЕГРН, сославшись на статьи 7, 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статью 26 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Данное уведомление не соответствует закону, поскольку принадлежащие обществу земельные участки не относятся к сельскохозяйственным угодьям, соответствуют статье 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГсК РФ), а также Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Министерством экономического развития Российской федерации от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор № 540).

В отзыве на заявление ответчик указал, что принадлежащие ООО «Озерное» земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения и не входят в границы населенных пунктов Манжерокского сельского поселения. В соответствии со статьями 7, 77 ЗК РФ, Федеральным законом № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) изменение вида разрешенного использования возможно только после перевода земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию, поскольку правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории. ГсК РФ определяет градостроительное зонирование территорий муниципального образования для определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила застройки и землепользования сельского поселения. В данных регламентах и правилах указываются виды разрешенного использования для

земельных участков, расположенных в границах территориальных зон, в том числе, расположенных в границах населенного пункта. Установление зоны сельскохозяйственного использования в отношении земельных участков, не включенных в границы населенных пунктов, действующим законодательством не предусмотрено. Поскольку принадлежащие обществу земли сельскохозяйственного назначения не входят в границы населенных пунктов Манжерокского сельского поселения, в отношении них не может осуществляться зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, они не могут быть включены в зоны сельскохозяйственного использования, предусмотренные ГсК РФ.

Определением от 14.03.2018 суд привлёк к участию в деле в качестве третьего лица Администрацию Манжерокского сельского поселения.

В отзыве на заявление третье лицо указало, что Администрацией поселения по итогам рассмотрения заявления ООО «Озерное» было вынесено распоряжение «Об изменении вида разрешённого использования земельных участков» от 19.12.2017 № 189-р в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения, утверждёнными решением Майминского районного Совета депутатов 10.06.2015 № 13-05 (далее – ПЗЗ). Статьей 9 названных ПЗЗ предусмотрен порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом. Статьей 39 ПЗЗ установлены градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного назначения, в том числе дачного хозяйства и садоводства, которые на основании статьи 36 ГсК РФ распространяются на все земельные участки, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте территориального зонирования. Сведения в государственный кадастр недвижимости об изменении характеристик земельных участков вносятся на основании акта органа местного самоуправления, при этом Манжерокское сельское поселение не наделено полномочиями по ведению государственного кадастра недвижимости и внесению изменений в кадастр недвижимости.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, хотя был извещён о времени и месте его проведения надлежащим образом, в том числе путём размещения сведений в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При таких обстоятельствах и в соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд счёл возможным провести судебное заседание в отсутствие представителя третьего лица.

Представитель заявителя в настоящем судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объёме по доводам, изложенным в заявлении, указал, что принадлежащие обществу земельные участки не являются сельскохозяйственными угодьями и входят в состав территориальной зоны земель сельскохозяйственного назначения Манжерокского сельского поселения. Следовательно, Администрация поселения вправе была вынести распоряжение об изменении вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, так как классификатором № 540 предусмотрен такой вид использования как ведение дачного хозяйства.

Представитель Управления Росреестра по РА в судебном заседании заявленные требования не признал, поддержал доводы отзыва, указал, что в оспариваемом решении Управления ошибочно сделана ссылка на статью 26 Закона № 218-ФЗ и на изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий. Уведомление (решение) вынесено в соответствии со статьей 34 Закона № 218-ФЗ. Несмотря на это, отказ является правомерным, так как принадлежащие обществу земельные участки не могут использоваться для ведения дачного хозяйства без перевода земель в иную категорию, поскольку данные земельные участки являются землями сельскохозяйственного назначения. Статьей 39 ПЗЗ предусмотрен код зон сельскохозяйственного назначения Манжерокского сельского поселения – 7 01. Ни основные, ни дополнительные виды разрешенного использования для зон 7 01 Манжерокского сельского поселения не предусматривают такого вида как «для ведения дачного хозяйства».

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, суд считает, что заявление ООО «Озерное» удовлетворению не подлежит.

Из материалов дела следует, что «Озерное» является собственником земельных участков с кадастровыми номерами:

04:01:011701:1142, 04:01:011701:1145, 04:01:011701:1152, 04:01:011701:1153, 04:01:011701:1154, 04:01:011701:1155, 04:01:011701:1156, 04:01:011701:1157, 04:01:011701:1158, 04:01:011701:1159, 04:01:011701:1160, 04:01:011701:1161, 04:01:011701:1162, 04:01:011701:1163, 04:01:011701:1164, 04:01:011701:1165, 04:01:011701:1166, 04:01:011701:1167, 04:01:011701:1168, 04:01:011701:1169, 04:01:011701:1170, 04:01:011701:1171, 04:01:011701:1172, 04:01:011701:1173, 04:01:011701:1174, 04:01:011701:1175, 04:01:011701:1176, 04:01:011701:1177, 04:01:011701:1178, 04:01:011701:1179, 04:01:011701:1180, 04:01:011701:1181, 04:01:011701:1182, 04:01:011701:1184, 04:01:011701:1185.

В соответствии со сведениями в ЕГРН указанные земельные участки не входят в границы населенных пунктов Манжерокского сельского поселения, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования «для сельскохозяйственного производства».

По заявлению общества, Администрация Манжерокского сельского поселения 19.12.2017, на основании утвержденных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Манжерокское сельское поселение», приняла распоряжение № 189-р «Об изменении вида разрешенного использования земельных участков» (далее – распоряжение № 189-р). В соответствии с данным распоряжением Администрация поселения изменила вид разрешенного использования вышеназванных земельных участков с «для сельскохозяйственного производства» на «для ведения дачного хозяйства».

Данное распоряжение в порядке информационного взаимодействия было направлено Администрацией поселения в Управление Росреестра по РА.

09.01.2018 года Управлением вынесено уведомление № 04/301/17-14142 о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН, которым оно отказало в осуществлении действий по внесению изменений в характеристики объектов земельных участков, принадлежащих ООО «Озерное». В уведомлении Управление сослалось на статьи 7, 77 ЗК РФ, Закон № 101-ФЗ и указало, что изменение вида разрешенного использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, являющегося сельскохозяйственными угодьями на вид «для ведения дачного хозяйства», означает вывод их из под сферы действия Закона № 101-ФЗ, и следовательно, ограничений, связанных с оборотом и использованием таких земельных участков.

Считая указанное решение Управления Росреестра по РА не соответствующим ЗК РФ и нарушающим его права и законные интересы, ООО «Озерное» обратилось в арбитражный суд с требованием о признании его недействительным.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Особенности порядка рассмотрения дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц содержатся в главе 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 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.

Как следует из статьи 200 названного Кодекса при рассмотрении дел об оспаривании решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд осуществляет проверку оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемое решение или совершили оспариваемое действие, а также нарушает ли оспариваемое решение или действие права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания недействительными решений или действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц необходимо наличие двух условий в совокупности: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Суд оценил требование заявителя и пришел к следующим выводам.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Согласно пункту 2 статьи 13 Закона № 218-ФЗ внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия - при внесении

дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных настоящим Федеральным законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости

Статьей 29 Закона № 218-ФЗ определен порядок осуществления государственного кадастрового учета. Так, при государственном кадастровом учете орган регистрации прав осуществляет, в том числе, проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, на предмет наличия или отсутствия установленных данным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета.

В силу части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка.

В соответствии со статьей 34 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с даты поступления в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, вносит соответствующие сведения в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости, за исключением установленных частью настоящей статьи случаев.

Согласно пункту 2 статьи 34 названного Закона орган регистрации прав в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с даты поступления в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, направляет уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе, если решения (акты), указанные в частях 1, 3-11, 15 статьи 32 настоящего Федерального закона, приняты органами государственной власти или органами местного самоуправления, к полномочиям которых не отнесено принятие таких решений (актов).

В оспариваемом уведомлении Управления сделана ссылка на пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ и на невозможность изменения вида разрешенного

использования для земельных участков ООО «Озерное» как для сельскохозяйственных угодий. По утверждению сторон данные земельные участки не являются сельскохозяйственными угодьями.

В соответствии с частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если: форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (подпункт 7).

Поскольку оспариваемое уведомление не является решением о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, ссылка ответчика на подпункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ является несостоятельной.

Несмотря на это, суд считает, что оспариваемый ненормативный акт Управления соответствует действующему законодательству.

Судом установлено, что оспариваемое обществом уведомление (решение) принято Управлением Росреестра по РА на основании пункта 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ, в ответ на получение от Администрации Манжерокского сельского поселения в порядке межведомственного информационного взаимодействия распоряжения № 189-р от 19.12.2017 об изменении вида разрешенного использования земельных участков, принадлежащих ООО «Озерное». В данном уведомлении имеется ссылка на названную норму Закона № 218-ФЗ.

Ссылка Управления на норму ЗК РФ, касающуюся порядка использования сельскохозяйственных угодий, также не повлекла за собой принятие неправильного решения и нарушения прав и законных интересов ООО «Озерное».

Суд считает, что отказ Управления во внесении изменений в ЕГРН сведений об изменении вида разрешенного использования вышеназванных земельных участков является правомерным, так как принадлежащие обществу земельные участки не могут использоваться для ведения дачного хозяйства без перевода данных земель в иную категорию, поскольку они являются землями сельскохозяйственного назначения.

В части 1 статьи 7 ЗК РФ предусмотрено деление земель по целевому назначению на категории.

На основании части 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок

проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификаторами, утвержденными федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Из положений статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Согласно статье 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В силу части 1 статьи 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Закон № 101-ФЗ регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Действие Закона № 101-ФЗ не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков урегулирован нормами ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Закона № 101-ФЗ оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения его целевого использования.

Судом установлено, что земельные участки, принадлежащие ООО «Озерное» отнесены к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», в связи с чем, они могут быть использованы только для целей, перечисленных в статье 78 ЗК РФ. Указанной нормой не предусмотрена возможность использования земель сельскохозяйственного назначения для ведения дачного хозяйства.

Суд считает, что в данном случае изменение вида разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства»», принадлежащих обществу земельных участков, на вид разрешенного использования – «для ведения дачного хозяйства» приведет к тому, что земельные участки будут выведены из-под режима специального правового регулирования, установленного вышеназванными нормами в отношении оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Предоставление сельскохозяйственных угодий или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, осуществляется после перевода земель в иную категорию в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ).

Согласно статье 7 Закона № 172-ФЗ перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, приведенных в данной статье, в том числе, в земли населенного пункта.

Ссылка заявителя на Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, в данном случае является несостоятельной, поскольку он предусматривает лишь весь перечень видов для использования земельных участков на

территории Российской Федерации. Вместе с тем, из указанного Классификатора однозначно не следует, что такой вид разрешенного использования как «ведение дачного хозяйства» может быть применен для земель сельскохозяйственного назначения, без соблюдения статей 77, 78 ЗК РФ и иных норм, регулирующих порядок использования и оборота земель данной категории.

Напротив, согласно Классификатору содержание вида разрешенного использования земельного участка «сельскохозяйственное использование» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 – 1.18, то есть, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли, животноводство, скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, питомники, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, согласно Классификатору сельскохозяйственное использование земель не включает в себя такой вид как ведение дачного хозяйства. Ведение дачного хозяйства не относится к сельскохозяйственному использованию земельного участка, а потому изменение вида использования земель сельскохозяйственного назначения с «для сельскохозяйственного производства» на «для ведения дачного хозяйства» влечет за собой безусловное использование земель данной категории не по целевому назначению, что противоречит статьям 7, 77, 78 ЗК РФ.

Поскольку принадлежащие ООО «Озерное» земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии со статьями 7, 77 ЗК РФ, Законом № 101-ФЗ, Законом № 172-ФЗ изменение вида разрешенного использования данных участков возможно только после их перевода из земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию, так как правовой режим земель определяется исключительно исходя из их принадлежности к данной категории.

ООО «Озерное» и Администрация поселения не представили доказательств того, что земельные участки с кадастровыми номерами:

04:01:011701:1142, 04:01:011701:1145, 04:01:011701:1152, 04:01:011701:1153,
04:01:011701:1154, 04:01:011701:1155, 04:01:011701:1156, 04:01:011701:1157,
04:01:011701:1158, 04:01:011701:1159, 04:01:011701:1160, 04:01:011701:1161,
04:01:011701:1162, 04:01:011701:1163, 04:01:011701:1164, 04:01:011701:1165,
04:01:011701:1166, 04:01:011701:1167, 04:01:011701:1168, 04:01:011701:1169,

04:01:011701:1170, 04:01:011701:1171, 04:01:011701:1172, 04:01:011701:1173, 04:01:011701:1174, 04:01:011701:1175, 04:01:011701:1176, 04:01:011701:1177, 04:01:011701:1178, 04:01:011701:1179, 04:01:011701:1180, 04:01:011701:1181, 04:01:011701:1182, 04:01:011701:1184, 04:01:011701:1185, отнесенные к категории земель сельскохозяйственного назначения, переведены в установленном порядке в иную категорию земель, в том числе, в земли населенного пункта.

ООО «Озерное» в заявлении указало, что в соответствии с распоряжением № 192-р администрацией Манжерокского сельского поселения изменен вид разрешенного использования спорных земельных участков с «для сельскохозяйственного производства» на «для ведения дачного хозяйства». По мнению заявителя, данное распоряжение является основанием для внесения сведений в ЕГРН, при наличии которого у Управления отсутствовали правовые основания для принятия оспариваемого решения.

Суд оценил ссылки заявителя на нормы ГсК РФ, вышеназванные доводы, а также доводы о том, что земельные участки отнесены к зоне сельскохозяйственного назначения Манжерокского сельского поселения и пришел к следующим выводам.

ГсК РФ определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим 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.

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. Помимо предусмотренных статьей 35 ГсК РФ органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами

сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ГсК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

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.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Согласно части 1 статьи 37 ГсК РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Таким образом, использование земельных участков в процессе их застройки, последующей эксплуатации объектов капитального строительства и градостроительная деятельность на них осуществляются в установленном законодательством порядке с учетом регламентации уполномоченными органами правил землепользования и застройки, исходя из территориального зонирования, вида разрешенного использования земельного участка.

При этом, установление зоны сельскохозяйственного использования в отношении земельных участков, не включенных в границы населенных пунктов, действующим законодательством не предусмотрено.

Из материалов дела следует, что Майминским районным Советом депутатов 10.06.2015 утверждены Правила землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения (ПЗЗ, Правила).

Статьей 9 названных ПЗЗ предусмотрен порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом.

Данными правилами установлены коды территориальных зон, входящих в состав Манжерокского сельского поселения.

Статьей 39 ПЗЗ установлены градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного назначения, которые на основании статьи 36 ГсК РФ распространяются на все земельные участки, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте территориального зонирования.

Статьей 39 ПЗЗ также предусмотрен код зон сельскохозяйственного назначения Манжерокского сельского поселения – 7 01, которые включают в себя зоны сельскохозяйственного использования,зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, в том числе, дачного хозяйства и садоводства развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Из буквального толкования части 1 статьи 39 Правил следует, что она содержит в себе перечисление конкретных зон, которые относятся к зонам, имеющим код 7 01, а не виды разрешенного использования указанных зон сельскохозяйственного назначения, имеющих код 7 01.

В соответствии с частями 2, 3, 4 статьи 39 названных Правил, основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах, предназначенных для ведения сельского хозяйства являются: растениеводство, животноводство, пчеловодство, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, обеспечение сельскохозяйственного производства. Условно-разрешенных и вспомогательных видов разрешенного использования данных земельных участков нет.

Таким образом, Правила землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения не предусматривают в качестве разрешенного использования для зон 7 01 Манжерокского сельского поселения такого вида как ведение дачного хозяйства.

Вышеназванными Правилами не предусмотрена возможность изменения вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, входящих в

определенную территориальную зону без соблюдения требований статей 7,77,78, Закона № 101-ФЗ, Закона №172-ФЗ.

Заявителем и Администрацией поселения также не представлены доказательства того, что принадлежащие ООО «Озерное» земельные участки на карте градостроительного зонирования включены в состав зоны сельскохозяйственного назначения и имеют код 7 01 и являются участками, предназначенными для ведения дачного хозяйства на территории Манжерокского сельского поселения.

Порядок предоставления земельных участков для ведения дачного хозяйства и дачного строительства устанавливается Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон N 66-ФЗ).

Согласно статье 1 Закона № 66-ФЗ дачный земельный участок – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

В соответствии со статьей 14 Федерального закона № 66-ФЗ предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

ЗК РФ и Закон № 66-ФЗ не предусматривают возможность предоставления коммерческим юридическим лицам земельных участков для ведения дачного хозяйства и дачного строительства, а также вид использования «для ведения дачного хозяйства» в отношении земельных участков, ранее предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства и находящихся в собственности, законном владении хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов, государственных и муниципальных унитарных предприятий, иных коммерческих организаций.

С учетом этого, изменение коммерческим юридическим лицам разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения с «для сельскохозяйственного производства» на «для ведения дачного хозяйства» противоречит ЗК РФ, Закону № 101-ФЗ, Закону № 172-ФЗ, Закону № 66-ФЗ, так как фактически направлено на обход норм о переводе земель сельскохозяйственного

назначения в земли иной категории и получение земельных участков коммерческим юридическим лицом для ведения дачного хозяйства.

На основании изложенного, суд делает вывод о том, что Администрация поселения неправомерно изменила ООО «Озерное» вид разрешенного пользования земельных участков с кадастровыми номерами:

04:01:011701:1142, 04:01:011701:1145, 04:01:011701:1152, 04:01:011701:1153, 04:01:011701:1154, 04:01:011701:1155, 04:01:011701:1156, 04:01:011701:1157, 04:01:011701:1158, 04:01:011701:1159, 04:01:011701:1160, 04:01:011701:1161, 04:01:011701:1162, 04:01:011701:1163, 04:01:011701:1164, 04:01:011701:1165, 04:01:011701:1166, 04:01:011701:1167, 04:01:011701:1168, 04:01:011701:1169, 04:01:011701:1170, 04:01:011701:1171, 04:01:011701:1172, 04:01:011701:1173, 04:01:011701:1174, 04:01:011701:1175, 04:01:011701:1176, 04:01:011701:1177, 04:01:011701:1178, 04:01:011701:1179, 04:01:011701:1180, 04:01:011701:1181, 04:01:011701:1182, 04:01:011701:1184, 04:01:011701:1185, с «для сельскохозяйственного производства» на «для ведения дачного хозяйства».

Защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, либо иными способами, предусмотренными законом.

Согласно абзацу 13 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону.

В соответствии с пунктом 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» согласно абзацу 13 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских прав, суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или органа местного самоуправления независимо от признания этого акта недействительным.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу о том, что у Администрации поселения отсутствовали правовые основания для принятия 19.12.2017 распоряжения № 192-р, которым изменен вид разрешенного использования принадлежащих ООО «Озерное» земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, с «для сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования – «для ведения дачного хозяйства».

Руководствуясь статьями 167-170, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

отказать в удовлетворении заявленных требований.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с момента его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Судья Л.А. Кулакова