

по результатам внеплановой совместной с прокуратурой Сухиничского района проверки соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления муниципального района «Сухиничский район» и городского поселения «Город Сухиничи»

г. Сухиничи

11 апреля 2019 г.

На основании запроса Калужской областной прокуратуры должностным лицом управления архитектуры и градостроительства Калужской области: Мосаловой Е.А. – начальником контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области совместно со старшим помощником прокурора Сухиничского района Якушевой С.В. проведена проверка документов и материалов администрации Сухиничского района и городского поселения «Город Сухиничи» по доводам, приведенным в обращениях Филонича К.А.

В ходе проверки рассмотрены следующие документы и материалы:

1. Градостроительный план земельного участка с КН 40:19:140217:61

В соответствии с положениями статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а именно, приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения» (Зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2017 N 46880).

В письме Минстроя России от 19.09.2017 № 33628-АЖ/09 даны разъяснения некоторых положений градостроительного законодательства и даны следующие пояснения.

С 1 июля 2017 года вступили в силу отдельные положения Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», согласно которым признана утратившей силу статья 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющая требования к подготовке и содержанию ГПЗУ как одного из видов документации по планировке территории.

С момента вступления в действие новой редакции Кодекса, ГПЗУ исключен из видов документации по планировке территории и по своей сути является информационной справкой о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

Состав и порядок подготовки ГПЗУ устанавливается статьей 57.3 Кодекса, которая включена в главу 7 "Информационное обеспечение градостроительной деятельности". В соответствии с частью 5 статьи 57.3 Кодекса, в целях получения ГПЗУ правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

В соответствии с решением Городской Думы городского поселения «Город Сухиничи» от 26.12.2018 № 22 и заключенного Соглашения, являющегося приложением к решению, полномочия по решению вопросов местного значения по подготовке и выдаче

исходно-разрешительной документации для строительства ОКС переданы в муниципальный район.

Осуществляя переданные полномочия администрацией МР «Сухиничский район» рассмотрено заявление, направленное через единый портал государственных услуг 19.12.2018 (номер заявки 427047278) от Рзаева Р.Г.О. на подготовку и выдачу ГПЗУ на земельный участок с КН 40:19:140217:61.

К заявлению приложен договор аренды земельного участка с КН 40:19:140217:61 от 17.01.2017 №13-22 сроком на 3 года.

Реализуя свои полномочия администрация муниципального района с целью подтверждения факта, что за ГПЗУ обратилось надлежащее лицо получило от территориального отделения Росреестра кадастровую выписку о земельном участке от 14.01.2019 №40/ИСХ/19-6730. В разделе 4 выписки указано о действующих на дату подготовки выписки обременениях на земельном участке, а именно, договор аренды с Рзаевым Р.Г.О.

ГПЗУ № RU40511101-002 по заявлению Рзаева Р.Г.О. от 19.12.2018 разработан и направлен в адрес заявителя 22.01.2019.

В ходе проверки ГПЗУ № RU40511101-002 установлено, что документ подготовлен по форме приказа Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

Земельный участок с КН 40:19:140217:61 расположен в территориальной зоне ОД – общественно-деловая зона.

ПЗЗ городского поселения «Город Сухиничи», утверждены решением Городской Думы ГП «Город Сухиничи» от 28.12.2016 №40.

В статье 44 ПЗЗ определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Таблица 2. Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров ЗУ и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС

Обозначение	Минимальная площадь ЗУ, (га)			Максимальная площадь ЗУ, (га)			Миним. Отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м)			Максимальный процент застройки, (%)			Предельное количество этажей/ высота здания, м		
	О	В	У	О	В	У	О	В	У	О	В	У	О	В	У
ОД	0,02	0,005	*	10,0	*	*	3	1	1	70	*	*	4/18	2/9	4/18

Площадь земельного участка с КН 40:19:140217:61 2850 кв. м, что не противоречит статье 44 ПЗЗ.

Чертеж ГПЗУ выполнен с учетом предельных (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельного участка, параметров ОКС и максимального процента застройки земельного участка, т.е. ГПЗУ № RU40511101-002 от 19.12.2018 по своей форме и содержанию отвечает требованиям части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ.

2. Постановление администрации городского поселения «Город Сухиничи» от 26.02.2019 № 73 «О разработке проекта изменений в проект планировки территории по адресу Калужская область, г. Сухиничи, ул. Ленинградская для строительства крытого рынка и автостанции»

Разрешение вопросов, изложенных в обращении Филонича К.А. от 29.03.2019 осуществляется арбитражными судами в Российской Федерации, образованными в соответствии с Конституцией Российской Федерации и федеральным конституционным законом (далее - арбитражные суды), путем разрешения экономических споров и рассмотрения иных дел, отнесенных к их компетенции Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, по правилам, установленным законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах (номер дела №А23-147/2018; №А23-9641/20147; №А23-5974/2017)

Статья 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации относит разрешение административных дел к задачам административного судопроизводства. Часть 1 статьи 120 Конституции Российской Федерации закрепляет принцип независимости судей, а часть 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации устанавливает конституционное положение об осуществлении судопроизводства на основе состязательности и равноправия сторон.

Как указал Конституционный Суд РФ в Определении от 12 апреля 2005 года, принципы состязательности и равноправия сторон относятся и к административному производству и распространяются на все его стадии (п. 3.2).

На основании изложенного выше разрешение вопроса, поставленного в обращении возможно после разрешения спора в судебном порядке.

Принимая во внимание положения части 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные решения, принятые Арбитражным судом Калужской области являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

До принятия Арбитражным судом Калужской области решения и вступления его в законную силу принятие администрацией городского поселения «Город Сухиничи» решения о разработке проекта изменений в проект планировки территории по адресу Калужская область, г. Сухиничи, ул. Ленинградская для строительства крытого рынка и автостанции от 26.02.2019 № 73 по мнению управления является преждевременным.

В то же время, следует отметить, что Конституционный принцип самостоятельности местного самоуправления в решении входящих в их компетенцию вопросов местного значения, который, в частности, означает право и обязанность представительного органа самостоятельно осуществлять градостроительную деятельность по территориальному планированию и градостроительному зонированию.

Согласно разъяснению, приведенному в подп. «а» п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.11.2007 №48 «О практике применения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», **ДАЖЕ** суды не вправе обсуждать вопрос о целесообразности принятия органом или должностным лицом оспариваемого акта, поскольку это относится к исключительной компетенции органов государственной власти Российской Федерации, ее субъектов, органов местного самоуправления и их должностных лиц.

Ограничение органа местного самоуправления в правах на самостоятельное осуществление градостроительной деятельности в пределах предоставленных законодательством полномочий противоречит ст. 12 Конституции РФ, предусматривающей самостоятельность органов местного самоуправления в решении вопросов местного значения, гарантированную ст. 10 Конституции РФ, устанавливающей принцип разделения властей.

3. Рассмотрев в рамках полномочий управления архитектуры и градостроительства Калужской области *вопросы установления территориальных зон СН-1 и ОД в районе закрытого кладбища в г. Сухиничи* в ПЗЗ городского поселения «Город Сухиничи» сообщая следующее.

ПЗЗ городского поселения «Город Сухиничи», утверждены решением Городской Думы ГП «Город Сухиничи» от 28.12.2016 № 40.

На карте градостроительного зонирования ПЗЗ определены территориальные зоны СН-1 – зона размещения кладбища, скотомагильников, крематориев и ОД – общественно деловая зона.

Сведения о границах территориальных зон внесены в ЕГРН с учетом положений части 6.1 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ.

Земельный участок с КН 40:19:140611:221 образован в соответствии с постановлением администрации городского поселения «Город Сухиничи» от 21.03.2019 № 99 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» в территориальной зоне ОД для религиозного использования.

В статье 43 ПЗЗ определены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам

Таблица 1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код	Виды разрешенного использования земельного участка		
<i>Религиозное использование</i>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (<i>церкви, соборы, храмы, часовни</i> , монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7	Ж1 Ж2 Ж3 Ж4 <u>ОД</u> СН1 РТ2	ИТ	

Таким образом, действия администрации ГП «Город Сухиничи» при формировании земельного участка с КН 40:19:140611:221 для религиозного использования в территориальной зоне ОД общественно-деловая зона не противоречит действующему законодательству.

Начальник
контрольно-экспертного отдела

Е.А. Мосалова