



**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

248000, г. Калуга, пл. Старый Торг 5,
тел. 56-07-51, 57-83-38, факс: +7 (4842) 57-83-38
e-mail: kada@adm.kaluga.ru
http://www.admobikaluga.ru/sub/upr_architecture

от 25.09.2019 № 1423-19

№ 7-68-2019 от 12.09.2019

Прокурору Малоарославецкого района

А.А. Малаеву

Уважаемый Александр Анатольевич!

По запросу прокуратуры Калужской области от 12.09.2019 № 7-68-2019 сотрудниками управления архитектуры и градостроительства Калужской области проведена совместная с прокуратурой Малоарославецкого района проверка соблюдения органами местного самоуправления Малоарославецкого района законодательства о градостроительной деятельности.

Направляю Вам информационную справку по результатам проверки.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Начальник управления

О.Н. Стрекозин

СОГЛАСОВАНО:

Начальник организационно-правового
отдела

Ю.В. Кузьминов

ИНФОРМАЦИОННАЯ СПРАВКА

О соблюдении органами местного самоуправления Малоярославецкого района законодательства о градостроительной деятельности

По запросу прокуратуры Калужской области от 12.09.2019 № 7-68-2019 сотрудниками управления архитектуры и градостроительства Калужской области проведена совместная с прокуратурой Малоярославецкого района документарная проверка соблюдения органами местного самоуправления Малоярославецкого района и сельского поселения «Деревня Ерденево» законодательства о градостроительной деятельности.

В ходе проверки установлено следующее.

Сельской Думой сельского поселения «Деревня Ерденево» в нарушение статей 10, 36, 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 78 Земельного кодекса Российской Федерации приняты Решения от 10.12.2010 № 38; и постановление администрации от 11.12.2010 № 24 об изменении вида разрешенного использования земельного участка категории сельскохозяйственного назначения, принадлежащего Андрорсовой М.Д. с КН 40:13:120207:12 на вид «для ведения садоводства и огородничества».

Управлением архитектуры и градостроительства Калужской области в рамках осуществления контроля за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности выявлены данные нарушения, Главе муниципального образования и главе администрации сельского поселения «Деревня Ерденево» направлены Предписания об их устранении (Акт № 23-06/11 и предписания № 23/1-06/11, № 23/2-06/11 от 22.06.2011) .

Как результат исполнения Предписаний, Решением Сельской Думы «Деревня Ерденево» от 08.07.2011 № 18 и постановлением от 24.06.2011 № 11 незаконные решения по изменению вида разрешенного использования земельного участка в районе дер. Хрустали отменены. То есть земельные участки категории сельскохозяйственного назначения вновь стали землями «для сельскохозяйственного производства», на которых осуществление строительства запрещено и регламенты не устанавливаются..

Согласно пункта 6 части 1 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в соответствии с настоящей статьей, были обязаны направить документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений об изменении вида разрешенного использования земельного участка

Однако в нарушение Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения об отмене изменений вида разрешенного использования земельных участков в орган кадастрового учета не поступили.

Как следствие, при получении выписки из единого государственного реестра на недвижимое имущество на земельные участки в районе деревни Хрустали Малоярославецкого района вид разрешенного использования так и остался неизменным - «для ведения садоводства и огородничества».

Таким образом, неисполнение органом местного самоуправления сельского поселения установленных законодательством обязанностей явилось причиной введения в

заблуждение неограниченного круга лиц по вопросу использования земельного участка КН 40:13:120207:12.

Действующий генеральный план сельского поселения «Деревня Ерденево» Малоярославецкого района утвержден решением Сельской Думы сельского поселения от 23.10.2013 № 22. Согласно карте функционального зонирования генерального плана земельный участок с КН 40:13:120207:12 расположен в зоне сельскохозяйственного назначения.

Правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) утверждены решением Сельской Думы поселения от 10.01.2018 № 1 выполнены без учета Решения Сельской Думы «Деревня Ерденево» от 08.07.2011 № 18 и постановления от 24.06.2011 №11 об отмене решения по изменению вида разрешенного использования земельного участка в районе дер. Хрустали.

На сайте Верховного суда Российской Федерации 16.11.2017 опубликован Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (далее - ПВС РФ) 15.11.2017.

Руководствуясь положениями законодательства о градостроительной деятельности ПВС РФ, применил принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки (см. Определение № 306-ЭС17-782).

ПВС РФ указал, что в соответствии со ст. 18, 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации генеральные планы включают в себя карты планируемого размещения объектов с указанием или описанием зон размещения названных объектов.

Частью 3 ст. 9, чч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего долгосрочные ориентиры их развития.

При внесении изменений в ПЗЗ в 2018 году администрацией сельского поселения нарушен принцип первичности генерального плана, т.к. утвержденные ПЗЗ в части определения статуса рассматриваемой территории противоречат действующему генеральному плану.

Кроме того, в документах территориального планирования и градостроительного зонирования отнесение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения к зоне размещения садово-дачных участков возможно только для СНТ образованных в рамках Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Рассматриваемая территория не подлежит зонированию как С-3 - Зона размещения садово-дачных участков в связи тем, что решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка с КН 40:13:120207:12 выполнено с нарушением федерального законодательства, а принятые решения сельской администрацией по отмене изменения вида разрешенного использования земельных участков фактически подтвердили их статус, определенный генеральным планом.

В соответствии с пунктом 3.9 положения об управлении архитектуры и градостроительства Калужской области утвержденного постановлением Правительства Калужской области от 17.03.2011 № 130 «О создании управления архитектуры и градостроительства Калужской области» управление определяет использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Случаи, в которых уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации определяет использование земельных участков Градостроительным кодексам не установлены.

Установление градостроительных регламентов, а именно установление в пределах границ соответствующей территориальной зоны видов разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в рамках внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования соответствующего муниципального образования с учетом положений Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Руководствуясь Законом Калужской области «О нормативных правовых актах органов государственной власти Калужской области» в порядке самоконтроля управление архитектуры и градостроительства Калужской области приказом № 56 от 25.09.2019 г. отменен приказ управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 27.06.2018 № 85 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка».

Электронная копия указанного приказа направлена в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области для внесения изменений в сведения государственного кадастрового учета в соответствии с действующим законодательством.

В управление Росреестра по Калужской области направлены также копии решения Сельской Думы «Деревня Ерденево» от 08.07.2011 № 18 постановления от 24.06.2011 № 11 об отмене решений по изменению вида разрешенного использования земельного участка в районе дер. Хрустали и восстановлению земельному участку КН 40:13:120207:12 из земель сельскохозяйственного назначения вида разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства».

При рассмотрении градостроительного плана земельного участка с КН 40:13:120207:12 № RU 40521304-426-2018 от 11.07.2018, разрешения на строительство № RU 40521304-426-2018 от 12.07.2018 и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции № RU 40521304-42-2018 и № RU 40521304-43-2018 от 12.10.2018, разработанных администрацией муниципального района «Малоярославецкий район» установлено следующее.

Согласно части 2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом.

В случае, если проектируемый объект капитального строительства требует установления или изменения санитарно-защитной зоны, то в соответствии с пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о разрешении на строительство застройщик прикладывает копию решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории.

Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 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» предприятия или цеха по обработке или переработке сельскохозяйственной продукции имеют санитарно-защитные зоны до 1000 м.

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности устанавливается или изменяется Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Санитарными правилами (п. 2.11 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Действующие генеральный план и ПЗЗ сельского поселения «Деревня Ерднево» не предполагают размещения сельскохозяйственного предприятия с санитарно-защитной зоной в районе расположения земельного участка с КН 40:13:120207:12.

Таким образом, в ходе проверки установлено:

1. Администрация сельского поселения не исполнены требования пункта 6 части 1 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» Решение Сельской Думы «Деревня Ерднево» от 08.07.2011 № 18 и постановление от 24.06.2011 №11 о признании незаконными решения по изменению вида разрешенного использования земельного участка в районе дер. Хрустали не направлены документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости и земельному участку с КН 40:13:120207:12 не восстановлен вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства».

2. Внесение изменений в ПЗЗ, утвержденные решением Сельской Думы поселения от 10.01.2018 № 1 выполнено с нарушением части 3 ст. 9, чч. 9, 10 ст. 31, п. 1 ч. 2 ст. 33, п. 2 ч. 1 ст. 34, ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Градостроительный план земельного участка с КН 40:13:120207:12 № RU 40521304-426-2018 от 11.07.2018, разрешение на строительство № RU 40521304-426-2018 от 12.07.2018 и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции № RU 40521304-42-2018 и № RU 40521304-43-2018 от 12.10.2018 противоречат положениям части 3 статьи 57.3 и частей 1 и 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

**Заместитель начальника управления –
начальник отдела мониторинга
градостроительной деятельности**



Е.А. Мосалова