

Судья [REDACTED]

Дело № [REDACTED]

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по административным делам Московского областного суда в составе:

председательствующего [REDACTED],
судей [REDACTED], [REDACTED],
при помощнике судье [REDACTED],

рассмотрев в открытом судебном заседании от 18 октября 2021 года апелляционную жалобу [REDACTED] на решение Одинцовского городского суда Московской области от 18 июня 2021 года по административному делу по административному исковому заявлению [REDACTED], [REDACTED] к Управлению Росреестра по Московской области о признании незаконным решения от 18 ноября 2020 года о приостановлении государственного кадастрового учета, об обязанности осуществить государственный кадастровый учет, заслушав доклад судьи [REDACTED], объяснения [REDACTED], представителя Управления Росреестра по Московской области [REDACTED]

у с т а н о в и л а :

Административные истцы [REDACTED], [REDACTED] обратились в суд с административным иском к административному ответчику Управлению Росреестра по Московской области о признании незаконным решения от 18.11.2020 о приостановлении государственного кадастрового учета, об обязанности осуществить государственный кадастровый учет. Свой административный иск мотивировали теми обстоятельствами, что им на праве общей долевой собственности принадлежат земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] расположенные по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, п. Матвейково, [REDACTED]. Границы земельного участка не были установлены. 10.11.2020 они обратились в Управление Росреестра по Московской области с заявлением о внесении в ЕГРН сведений об описании местоположения границ земельного участка. Уведомлением Росреестра по Московской области от 18.11.2020 кадастровый учёт по их заявлению был приостановлен. Основанием для приостановления кадастрового учёта явилось то, что, в нарушение п. 70 Требований к подготовке межевого плана во взаимосвязи с п. 22, 25 Требований в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста отсутствует обоснование местоположения уточненных границ земельного участка; что также обнаружен равный объект [REDACTED] в обращении по сведениям из межевого плана; что уточняемый земельный участок не полностью входит в границы территориальной зоны «жилая зона». Земельный участок был образован на основании постановления главы администрации [REDACTED] сельского округа Одинцовского района Московской области от 20.08.1998 №

276 в площади 1 200 кв.м. Постановлением главы администрации [] сельского округа Одинцовского района Московской области от 16.02.1999 № 42 площадь земельного участка была увеличена до 1 297 кв.м. В плане на земельный участок, который является приложением к указанным постановлениям, было определено местоположение границ земельного участка при его образовании. Территориальные зоны были установлены Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утвержденными решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области № 24/16 от 30.04.2020, в которых не содержится положений, согласно которым действие Правил распространяется на правоотношения, возникшие до их утверждения. Так как земельный участок был образован в 1999 году, то нахождение земельного участка в двух территориальных зонах не может являться препятствием для кадастрового учета описания местоположения его границ. Просили признать незаконным решение Управления Росреестра по Московской области от 18.11.2020 о приостановлении государственного кадастрового учета и обязать Управление Росреестра по Московской области осуществить государственный кадастровый учет.

Представитель административного ответчика Управления Росреестра по Московской области административный иск не признал.

Заинтересованное лицо кадастровый инженер [] в суд не явился.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 18.06.2021 г. в удовлетворении административного иска отказано.

Не согласившись с решением суда, административные истцы [], [] подали на него апелляционные жалобы, в которых просят его отменить.

Заслушав объяснения явившихся лиц, проверив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему выводу.

Разбирательством по административному делу установлено, что [] и [] на праве общей долевой собственности принадлежат земельный участок с кадастровым номером [] и жилой дом с кадастровым номером [], расположенные по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, п. Матвейково, []. Границы земельного участка в установленном действующим законодательством порядке установлены не были.

10.11.2020 [] и [] обратились в Управление Росреестра по Московской области с заявлением о внесении в ЕГРН сведений об описании местоположения границ земельного участка.

Уведомлением Управления Росреестра по Московской области от 18.11.2020 кадастровый учет по внесению изменений в сведения о земельном

участке был приостановлен на том основании, что в нарушение п. 70 Требований к подготовке межевого плана во взаимосвязи с п. 22, 25 Требований в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста отсутствует обоснование местоположения уточненных границ земельного участка; что также обнаружен равный объект [REDACTED] в обращении по сведениям из межевого плана; что уточняемый земельный участок не полностью входит в границы территориальной зоны «жилая зона».

Свое решение по административному делу суд мотивировал теми обстоятельствами, что приостановление административным ответчиком кадастрового учета по внесению изменений в сведения о земельном участке являлось правомерным и соответствовало положениям ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Суд также указал, что обстоятельство, что земельный участок был создан, как объект недвижимости в 1999 году, то есть, до введения в действие ЗК РФ и ГрК РФ, а также до утверждения Правил землепользования и застройки территории (части территории) сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области, указанный вывод суда не опровергает, поскольку правоотношения, связанные с установлением территориальных зон и их правового регулирования, возникли в связи с введением в действие ЗК РФ, и с этого момента положения действующего законодательства, регулирующие правовой режим территориальных зон и земельных участков, расположенных в территориальных зонах, являются обязательными для всех участников земельных правоотношений.

Ссылку административного истца на положения п. 8 ст. 34 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» суд отклонил, поскольку сведения о границах территориальных зон были внесены административным ответчиком в реестр 10.01.2020, то есть, до обращения административных истцов с заявлением о внесении сведений в ЕГРН об описании местоположения границ земельного участка.

Судебная коллегия не может согласиться с таким решением суда, поскольку решение суда не основано на материалах административного дела, судом неправильно применены нормы материального права.

Градостроительное зонирование территорий муниципальных образований осуществляется в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6 ст. 1 ГрК РФ).

К документам территориального планирования муниципального образования относится генеральный план городского округа (п. 3 ч. 1 ст. 18 ГрК РФ), а правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования (п. 8 ст. 1 ГрК РФ).

Правила землепользования и застройки городского округа утверждаются муниципальным правовым актом представительного органа местного самоуправления городского округа. Муниципальные правовые акты, принятые по вопросам градостроительной деятельности, не должны противоречить ГрК РФ (ч. 4 ст. 3 ГрК РФ).

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки включают в себя карту градостроительного зонирования. Ч. 4 ст. 30 ГрК РФ предусмотрено, что на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

П. 2 ст. 85 ЗК РФ также предусматривает, что границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Таким образом, действительно, как это указал суд в своем решении по административному делу, нахождение земельного участка в двух территориальных зонах не соответствует правовому регулированию и создает неопределенность его правового режима.

Однако, суд оставил без внимания правовое регулирование данных правоотношений в отношении земельных участков, образованных до установления нового зонирования территории муниципального образования.

В соответствии с ч. 8 ст. 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Аналогичная норма приведена в п. 4 ст. 85 ЗК РФ.

Таким образом, и земельное, и градостроительное законодательство исходит из сохранения прав на использование объектов капитального строительства и земельных участков под ними по прежнему фактическому разрешенному использованию в случае, когда происходит изменение градостроительной документации, предусматривающей иное зонирование территории (ст. 30 ГрК РФ), и существующее фактическое использование объектов не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Исходя из приведенных положений, действующее законодательство не содержит запрета на внесение в ЕГРН сведений о фактических границах ранее образованного земельного участка, который в результате нового установления зонирования оказался в двух территориальных зонах.

Сведений о том, что использование земельного участка административных истцов с видом разрешенного использования «для ведения индивидуального жилищного строительства» опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, ни материалы административного дела, ни доводы административного ответчика не содержат.

Приостановление регистрационных действий по внесению в ЕГРН сведений о границах земельного участка существенно при таких обстоятельствах нарушает право административных истцов на использование земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования, установленного органом публичной власти, и, как следствие, подрывает доверие граждан к закону и действиям должностных лиц органов публичной власти.

Согласно сформулированной в решениях Конституционного Суда РФ правовой позиции в законодательном регулировании в социальной сфере должен соблюдаться принцип поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, предполагающий правовую определенность, сохранение стабильности правового регулирования, недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм и предсказуемость законодательной и правоприменительной политики, с тем чтобы участники соответствующих правоотношений могли в разумных пределах предвидеть последствия своего поведения и быть уверенными в неизменности своего официально признанного статуса, приобретенных прав, действительности их государственной защиты, то есть в том, что приобретенное ими на основе действующего законодательства право власти будут уважать и реализовывать (постановления от 24.05.2001 № 8-П, от 23.04.2004 № 9-П, определения от 04.12.2003 № 415-О, от 04.04.2006 № 89-О и другие).

Недостаток межевого плана в части указания расстояний не от всех базовых станций до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ при определении координат характерных точек границ земельного участка был устранен путем предоставления в регистрирующий орган нового межевого плана от 30.12.2020 с исправлением схемы геодезических построений.

Учетно-регистрационные действия по ранее имевшему обращению административных истцов в регистрирующий орган с заявлением от 23.10.2020 были прекращены.

В качестве способа восстановления нарушенного права административных истцов на административного ответчика следует возложить обязанность не осуществить государственный кадастровый учет изменений в сведениях о земельном участке, как это просят административные истцы, а продолжить осуществление регистрационных

действий, поскольку регистрирующий орган решения по существу вопроса не принимал, а суд не может подменить такое решение.

С учетом изложенного, решение суда нельзя признать законным и обоснованным, в связи с чем оно подлежит отмене с принятием нового решения о частичном удовлетворении административного иска.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.309, 311 КАС РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Одинцовского городского суда Московской области от 18 июня 2021 года отменить, принять новое решение.

Административное исковое заявление [REDACTED] к Управлению Росреестра по Московской области о признании незаконным решения от 18 ноября 2020 года о приостановлении государственного кадастрового учета, об обязанности осуществить государственный кадастровый учет удовлетворить частично.

Признать незаконным решение Управления Росреестра по Московской области от 18 ноября 2020 года о приостановлении государственного кадастрового учета.

Обязать Управление Росреестра по Московской области продолжить осуществление регистрационных действий по заявлению [REDACTED], [REDACTED] от 10 ноября 2020 года № КУВД-001/2020-23477150.

В удовлетворении искового требования [REDACTED] к Управлению Росреестра по Московской области об обязанности осуществить государственный кадастровый учет отказать.

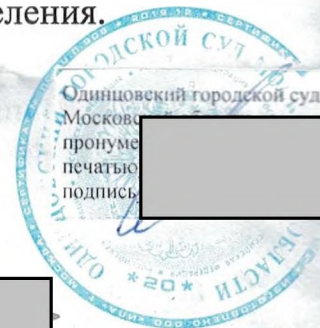
Кассационная жалоба (представление) может быть подана в Первый кассационный суд общей юрисдикции через суд первой инстанции в течение шести месяцев со дня вынесения апелляционного определения.

Председательствующий

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



истое

КОПИ
Судья
Секретарь

[REDACTED]

