

УФАС России по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44

от ООО «Максбэт»

Место нахождения: 143530 Московская обл.,
Истринский район, г. Дедовск, ул. Энергетиков,
зд. 14а

e-mail: + 7 (967) 274-02-20

Тел. pitaus@mail.ru

Представитель: адвокат Фатеев Игорь
Николаевич

Рег. № 50/6580, удостоверение 7174, выдано
Управлением Минюста РФ по Московской
области от 11.10.2010

Тел. +7 (926) 610-60-55

e-mail: 6580@arpmo.ru

от 04.05.2020 № 6/н

Жалоба № 15652 от 21.04.2020

**ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ ПО ЖАЛОБЕ
на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа
в сфере градостроительных отношений**

ООО «Максбэт» обратилось в ФАС России с жалобой на решение Министерства жилищной политики Московской области (далее – Уполномоченный орган) от 02.03.2020 № 75123 об отказе в предоставлении Государственной услуги – выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При рассмотрении жалобы в УФАС Московской области Уполномоченный орган в обоснование принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию указал, что отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании п. 13.2.5.5 Административного регламента Министерства жилищной политики Московской области по предоставлению государственной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на территории Московской области (за исключением объектов, относящихся к полномочиям органов исполнительной власти и организаций, наделенных специальной компетенцией)», утвержденным распоряжением Министерства жилищной политики Московской области от «28» марта 2019 г. №43 (далее – Административный регламент» является законным, т.к. в соответствии со схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденной Постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8 (далее – Схема территориального планирования), земельный участок ООО «Максбэт» полностью расположен в зоне реконструкции автомобильной дороги регионального значения, т.е. в зоне с особыми условиями использования территории.

В обоснование своей позиции Уполномоченный орган так же указал, что Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, в соответствии с действовавшим на момент принятия Постановления № 230/8 земельным и градостроительным законодательством, является решением об установлении зоны с особыми условиями использования территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:08:0020404:70 – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства медицинского центра.

Данные доводы Уполномоченного органа должны быть отклонены по следующим основаниям.

В положениях о территориальном планировании, содержащихся в схемах территориального планирования субъекта Российской Федерации, указываются сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов регионального значения, их основные характеристики, их местоположение (указываются наименования муниципального района, поселения, городского округа, населенного пункта), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов (часть 4 статьи 14 ГрК РФ).

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 ГрК РФ, действовавшей в редакции на дату принятия Постановления № 230/8, зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 26 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об автомобильных дорогах), для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

Согласно п. 1 ст. 87 ЗК РФ (в ред. Закон № 252-ФЗ от 13.07.2015), землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, **которые расположены за границами населенных пунктов** и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения)

Пунктом 3 ст. 87 ЗК РФ было предусмотрено, что в состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Согласно подп. 5 ст. 105 ЗК РФ в отношении автомобильных дорог предусмотрено установление только одного вида зон с особыми условиями использования территорий - придорожные полосы автомобильных дорог.

В соответствии со ст. 83 – 85 ЗК РФ в составе земель населенных пунктов устанавливаются территориальные зоны, под которыми в соответствии с п. 7 ст. 1 ГрК РФ понимаются зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Таким образом, в отношении земельного участка 50:08:0020404:70 – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства медицинского центра, расположенного в границах населенного пункта, ни действовавшим на момент принятия Постановления № 230/8, ни действующим законодательством в зоне реконструкции автомобильной дороги регионального значения установление зоны с особыми условиями использования территорий – придорожной полосы автомобильной дороги не предусмотрено.

Довод Уполномоченного органа о том, что Схемой территориального планирования в отношении земельного участка 50:08:0020404:70 – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства медицинского центра, установлена зона с особыми условиями использования территории должен быть отклонен и по следующим основаниям.

Федеральным законом от 13.07.2015 N 252-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 252-ФЗ) статья 87 Земельного кодекса Российской Федерации была дополнена пунктами 5.1 - 5.3 (пункт 6 статьи 1).

В соответствии с п. 2 ст. 5 Закона № 252-ФЗ пункт 6 статьи 1, статьи 2 и 4 настоящего Федерального закона вступили в силу с 1 января 2016 года.

В соответствии с п. 5.1 ЗК РФ (в ред. Закона № 252-ФЗ), обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории являются сведения о границах такой зоны, которые должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ такой зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

В соответствии с п. 5.3 ЗК РФ (в ред. Закона № 252-ФЗ), правообладатели земельных участков, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, должны быть уведомлены об ограничениях использования земельных участков в границах такой зоны в течение пятнадцати дней с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об установлении такой зоны в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с подп. 4 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. Закона № 252-ФЗ) (далее – Закон о кадастре) органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в соответствии с настоящей статьей, обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с ч. 5.2 ст. 15 Закона о кадастре, обязательным приложением к решению органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий, направляемому в орган кадастрового учета в соответствии с пунктом 4 части 1 настоящей статьи, являются подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описание местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории, перечень координат характерных точек границ такой зоны.

Согласно ч. 6 ст. 15 Закона о кадастре, органы государственной власти и органы местного самоуправления направляют в орган кадастрового учета документы в соответствии с настоящей статьей в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решений, указанных в части 1 настоящей статьи, а в случае, если в соответствии с частью 5 настоящей статьи требуется карта (план) объекта землеустройства, в течение шести месяцев с даты принятия указанных в части 1 настоящей статьи решений. При этом карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица.

В настоящее время, в соответствии со ст. 106 ЗК РФ, установлены требования к содержанию решения об установлении зоны с особыми условиями использования территории (п. 7), и указано, что обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (п. 10).

Согласно п. 20 ст. 106 ЗК РФ, орган государственной власти, орган местного самоуправления муниципального района не позднее пяти рабочих дней со дня принятия решения об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории,

орган государственной власти, орган местного самоуправления, подготовившие сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в случаях, предусмотренных пунктом 19 настоящей статьи, направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) копию указанного решения или сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в орган местного самоуправления городского округа, поселения, применительно к территориям которых установлена зона с особыми условиями использования территории.

В соответствии с п. 24 ст. 106 ЗК РФ, зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

Схема территориального планирования не содержит обязательного приложения к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории - сведений о границах такой зоны, которые должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ такой зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости, а, следовательно, не отвечает требованиям законодательства о решениях об установлении зоны с особыми условиями.

В соответствии с ч. 9 ст. 26 Федерального закона Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон 324-ФЗ), установлено, что в случаях, если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления зоны с особыми условиями использования территории, указанной в части 8 настоящей статьи, **такая зона считается установленной при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности.**

В соответствии с ч. 10 ст. 26 Закон 324-ФЗ, **зоны с особыми условиями использования территорий, которые установлены до 1 января 2022 года нормативными правовыми актами или решениями об их установлении, при соблюдении условий, указанных в частях 8 и 9 настоящей статьи, считаются установленными** вне зависимости от соответствия решений об их установлении требованиям, установленным в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). Внесение изменений в указанные решения или принятие новых решений об установлении таких зон и (или) их границ в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) не требуется, за исключением случая, предусмотренного частью 11 настоящей статьи.

Таким образом, в связи с отсутствием установленного или утвержденного описания местоположения границ зоны с особыми условиями использования территорий в текстовой и (или) графической форме, отсутствием обозначения на местности границ такой зоны с особыми условиями использования территорий довод о том, что в отношении земельного участка 50:08:0020404:70 – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства медицинского центра, установлена зона с особыми условиями использования территории должен быть отклонен, **т.к. такая зона не считается установленной**, а, следовательно, отсутствуют основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по мотиву несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 настоящего Кодекса, и строящийся.

реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию, т.к. объект капитального строительства соответствует разрешенному использованию земельного участка, и в отношении земельного участка не установлены ограничения в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Довод Уполномоченного органа о том, что Схемой территориального планирования, утвержденной Постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 года № 230/8, в отношении земельного участка 50:08:0020404:70 – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства медицинского центра, установлена зона с особыми условиями использования территорий опровергается и следующим обстоятельством.

В соответствии с п. 1 ст. 51 ЗК РФ (в ред. от 07.03.2017 года) разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, **а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.** Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с п. 1 ст. 55 ГрК РФ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Разрешение на строительство № RU50-44-8046-2017 медицинского центра на земельном участке земельного участка 50:08:0020404:70 – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства медицинского центра было выдано 03.05.2017, продлевалось решениями от 21.08.2019, 30.09.2019, т.е. более чем через год после утверждения Схемы территориального планирования.

Из доводов Уполномоченного органа усматривается, что кроме Постановления № 230/8 никаких других решений об установлении зон с особыми условиями территорий не принималось, а, следовательно, в период после 03.05.2017 – даты выдачи разрешения на строительство никаких иных решений об установлении зон с особыми условиями использования территорий в отношении земельного участка земельного участка 50:08:0020404:70 – категория земель: земли населенных

пунктов, разрешенное использование: для строительства медицинского центра не принималось, сведения в ЕГРН не вносились.

Из указанного следует, что и на 25.03.2016 года, и на 03.05.2017, и на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (02.03.2020 – отказа) на земельном участке 50:08:0020404:70 – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства медицинского центра **допустимо размещения объекта капитального строительства (строительство медицинского центра) в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и отсутствуют ограничения, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации для его размещения.**

Стоит отметить, что в соответствии с подп. 2 ч. 33 ст. 26 Закона 342-ФЗ, в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленных, в том числе в силу закона, до 1 января 2022 года (за исключением зон с особыми условиями использования территорий, указанных в части 27 настоящей статьи), независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон, **допускаются использование земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешений на строительство, выданных до 1 января 2022 года, или в случае начала строительства, реконструкции объектов капитального строительства до 1 января 2022 года, если для строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства не требуется выдача разрешений на строительство.**

При таких обстоятельствах, жалоба ООО «Максбэт» на отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является обоснованной, т.к. уполномоченным органом, к ООО «Максбэт» предъявлены требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, а именно, решением об отказе в предоставлении Государственной услуги (от 02.03.2020 № 75123) «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» было без установленных законом оснований отказано во вводе в эксплуатацию объекта «Медицинский центр», размещение которого допустимо на земельном участке 50:08:0020404:70 – категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства медицинского центра, на котором допустимо размещения объекта капитального строительства (строительство медицинского центра) в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, т.к. какие-либо ограничения, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации для его размещения отсутствуют.

На основании выше изложенного просим признать жалобу ООО «Максбэт» на действия Министерства жилищной политики Московской области при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства, обоснованной и выдать Министерству жилищной политики предписание об устранение выявленных нарушений, а именно:

- отменить решение об отказе в предоставлении Государственной услуги (от 02.03.2020 № 75123);

- повторно рассмотреть заявление ООО «Максбэт» от 14.02.2020 года о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию Медицинского центра, расположенного по адресу: Московская обл., Истринский р-он, г. Дедовск, ул. Керамическая, кадастровый номер земельного участка – 50:08:0020404:70, зарегистрированное в ИСОГД 20.02.2020 года за № ИСОГД-21-00030865.

Подпись заявителя _____