

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по административным делам Омского областного суда в составе председательствующего Шукеновой М.А., судей областного суда Харламовой О.А., Усовой Е.И., при секретаре Жунусове Д.Д. рассмотрела в открытом судебном заседании 04 октября 2023 г. административное дело по административному исковому заявлению Капышевой Алтын Кабдуловны к Администрации г. Омска о признании решения недействующим по апелляционным жалобам Департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска Администрации г. Омска на решение Центрального районного суда г. Омска от 15 июня 2023г., которым административные иски удовлетворены. Заслушав доклад судьи Омского областного суда Шукеновой М.А., судебная коллегия, изучив материалы дела,

установила:

Капышева А.К. обратилась к Администрации г. Омска с административным иском о признании недействующим в части постановления Администрации г. Омска от 07.12.2021 № 758-п «О внесении изменений в постановление Администрации г. Омска от 16 февраля 2018 г. № 201-п и утверждение проекта межевания части территории муниципального образования городской округ г. Омск Омской области».

В обоснование заявленных требований Капышева А.К. указала, что с 10.03.2015 на основании договора купли-продажи от 03.03.2015 является собственником одноэтажного здания с кадастровым номером 55:36:090105:1140, площадью 30,4 кв.м., с назначением жилой дом, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а.

Правообладателем смежного земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3884 площадью 149 +/-4 кв.м, категория земель земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, в пределах которого расположен объект недвижимости – жилой дом 1957 года постройки, принадлежащий на праве собственности Коптеевой А.Ш.

24.01.2023 Капышева А.К. обратилась в Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска с заявлением о предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка под жилым домом № 42а по ул. Свободная в Центральном административном округе г. Омска, в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, представив в том числе схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

31.01.2023 по результатам рассмотрения указанного обращения Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска, дан ответ об отказе в предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка и утверждении схемы расположения участка со ссылкой на то, что постановлением Администрации г. Омска от 07.12.2021 № 758-п утвержден проект межевания территории, в соответствии с которым на испрашиваемой территории предусмотрено образование земельного участка (номер по проекту межевания – 1.54) площадью 324 кв.м., с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3884.

Административный истец, полагая, что постановление Администрации г. Омска от 07.12.2021 № 758-п «О внесении изменений в постановление Администрации города Омска от 16 февраля 2018 года № 201-п и утверждении проекта межевания части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области» в обжалуемой части не соответствует нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, нарушает ее права и законные интересы, обратилась с административным иском о признании его недействующим со дня вступления решения суда в законную силу в части образования земельного участка площадью 324 кв.м. с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3884, предусмотренной Приложением № 4 таблицей № 1.

Определениями суда к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска и Копеева А.Ш.

Районным судом постановлено решение об удовлетворении заявленных требований

В апелляционной жалобе Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска просит решение отменить, в удовлетворении иска отказать.

Ссылается на то, что процедура принятия и опубликования обжалуемого НПА не нарушена, подготовка проекта межевания территории осуществлена с учетом актуальных материалов и результатов инженерных изысканий, выполненных в 2021 г. БУОО «Омскархитектура». При проведении инженерных изысканий и на момент проектирования на спорном земельном участке жилой дом, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Свободная, 42а, отсутствовал.

Обращает внимание на то, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ г. Омск спорный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1/117 «Зона индивидуальной жилой застройки», в которой предельные размеры земельных участков для ИЖС и ведения садоводства составляют 300 кв.м. и 1 500 кв.м. В связи с отсутствием на момент проектирования земельного массива жилого дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Свободная, 42а, образовать самостоятельный земельный участок из земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 175 кв.м. невозможно. Поэтому проектом межевания территории было предусмотрено образование земельного участка с условным номером 1.54 площадью 324 кв.м. с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3884.

В апелляционной жалобе Администрация г. Омска также просит решение отменить, в удовлетворении иска отказать. Указывает на то, что обжалуемое постановление соответствует Градостроительному кодексу РФ, принято уполномоченным органом местного самоуправления в пределах предоставленных полномочий, опубликован в установленном порядке

На апелляционную жалобу представителем Капышевой А.К. представлены возражения.

Проверив материалы дела, заслушав пояснения представителей административного истца Келлер Ю.В., Шишову О.Н., представителей административных ответчиков Брагину Е.И., Баканова К.И., заключение прокурора Алешиной О.А., изучив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия пришла к следующему.

В силу положений ст. 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции не допущено.

Согласно ч. 1 ст. 218 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности.

Как следует из материалов дела и установлено районным судом, с 10.03.2015 Капышева А.К. в результате заключения договора купли-продажи дома является собственником одноэтажного жилого дома с кадастровым номером 55:36:090105:1140 площадью 30,4 кв.м., поставленного на кадастровый учет 19.06.2012, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а. (т. 1 л.д. 43, 59-61).

С 27.01.2022 правообладателем смежного земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3884 площадью 149 +/-4, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, в пределах которого расположен объект недвижимости с кадастровым номером 55:36:090105:1156 – жилой дом, 1957 года постройки, является Коптева А.Ш. (т. 1 л.д. 64-66, т. 3 л.д. 128-131).

24.01.2023 Шишова О.Н., действующая в интересах Капышевой А.К., обратилась в Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска с заявлением о

предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка под жилым домом 42а по улице Свободная в Центральном административном округе г. Омска.

31.01.2023 по результатам рассмотрения указанного обращения руководителем Департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска в адрес представителя административного истца направлен ответ № 06/737 об отказе в предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка и утверждении прилагаемой к заявлению схемы расположения (т. 1 л.д. 37-38).

Из обозначенного ответа следовало, что применительно к территории, в границах которой схемой расположения предусмотрено образование земельного участка площадью 161 кв.м., постановлением Администрации г. Омска от 07.12.2021 № 758-п утвержден проект межевания территории, на основании которого предусмотрено образование земельного участка (номер по проекту межевания – 1.54) площадью 324 кв.м., с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3884.

Полагая, что постановление Администрации г. Омска от 07.12.2021 № 758-п «О внесении изменений в постановление Администрации города Омска от 16 февраля 2018 года № 201-п и утверждении проекта межевания части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области» в указанной части не соответствует нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, нарушает ее права, обратилась с административным иском.

Разрешив заявленные требования и признав их обоснованными, районный суд исходил из нарушения порядка принятия обжалуемого постановления Администрации г. Омска, ущемления прав и законных интересов административного истца.

Оценив представленные доказательства во взаимосвязи с иными материалами дела, судебная коллегия соглашается с выводами районного суда по следующим причинам.

07.12.2021 Администрацией г. Омска принято постановление Администрации г. Омска № 758-п «О внесении изменений в постановление Администрации города Омска от 16 февраля 2018 года № 201-п и утверждении проекта межевания части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области», пунктом 1 которого внесены изменения в постановление Администрации г. Омска от 16 февраля 2018 года № 201-п «О внесении изменений в постановление Администрации города Омска от 12 августа 2011 года № 896-п и утверждении документации по планировке части территории Центрального административного округа муниципального образования городской округ город Омск Омской области», а также утвержден проект межевания территории элемента планировочной структуры № 1 микрорайона № 20 планировочного района V проекта планировки территории, расположенной в границах: левый берег реки Оми - улица Б. Хмельницкого - улица Масленникова - Ленинградская площадь - правый берег реки Иртыш в Центральном и Октябрьском административных округах города Омска, согласно приложению № 4 к настоящему постановлению (п. 2) (т. 1 л.д. 167-180, 208-235).

Указанное постановление Администрации г. Омска опубликовано в газете «Третья столица» № 55 от 09.12.2021(т. 1 л.д. 182-191).

Постановлением Мэра г. Омска от 15.09.2021 № 48-пм «Об организации и проведении общественных обсуждений по проектам внесения изменений в проект планировки части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области, проекту межевания части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области», опубликованным в газете «Третья столица» № 42 от 16.09.2021 (т. 1 л.д. 192-193, т. 2 л.д. 191-193), в период с 16.09.2021 по 21.10.2021 назначено проведение общественных обсуждений. Из содержания правового акта усматривается, что граждане могли представить свои замечания и предложения по вопросу утверждения проекта межевания территорий в Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска (т. 1 л.д. 181).

21.10.2021 заключение о результатах общественных обсуждений опубликовано в газете «Третья столица» № 47, согласно которому замечания и предложения от заинтересованных лиц, в том числе административного истца, не поступали (т. 1 л.д. 194).

Согласно пояснительной записке к проекту постановления Администрации г. Омска «О внесении изменений в постановление Администрации города Омска от 16 февраля 2018 года № 201-п и утверждении проекта межевания части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области», документация по планировке территории разработана бюджетным учреждением г. Омска «Омсархитектура» на основании распоряжения директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска от 15.02.2021 № 100 «О подготовке документации по планировке части территории муниципального образования городской

округ город Омск Омской области», которая выполнялась в целях строительства объектов дошкольного и школьного образования.

По результатам проведения антикоррупционной, в том числе независимой, экспертизы проекта коррупциогенные факторы не выявлены. (т. 1 л.д. 236-237).

Проект планировки территорий центральной части муниципального образования городской округ город Омск Омской области, расположенных в границах: улица Фрунзе - улица Маршала Жукова - улица Масленникова - Ленинградская площадь - правый берег реки Иртыш - в Центральном административном округе города Омска, в составе: положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица Фрунзе - улица Маршала Жукова - улица Масленникова - Ленинградская площадь - правый берег реки Иртыш - в Центральном административном округе города Омска, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению; чертежа планировки территории, расположенной в границах: улица Фрунзе - улица Маршала Жукова - улица Масленникова - Ленинградская площадь - правый берег реки Иртыш - в Центральном административном округе города Омска, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению, утвержден постановлением Администрации г. Омска от 12.08.2011 № 896-п «Об утверждении проектов планировки центральной части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (т. 2 л.д. 37-83).

Постановление опубликовано в газете «Третья столица» № 40 от 18.08.2011.

17.06.2011 по вопросу утверждения проектов планировки Центральной части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области проведены публичные слушания, по результатам проведения которых председателем рабочего органа Администрации г. Омска по организации и проведению публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территорий муниципального образования городской округ город Омск Омской области утверждено заключение (т. 2 л.д. 88-105, 106-109).

С учетом установленных по делу обстоятельств судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции относительно соблюдения административным ответчиком процедуры принятия обозначенного правового акта.

Так, обжалуемое постановление вынесено уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления в пределах предоставленных полномочий, проект которого размещался в официальном печатном издании органов местного самоуправления г. Омска с целью обеспечения участия общественности при его обсуждении, с обязательным официальным опубликованием принятого правового акта.

Из материалов административного дела усматривается, что в обозначенное постановление на основании постановлений Администрации г. Омска от 16.02.2018 № 201-п и от 12.07.2018 № 696-п также вносились изменения, содержание которых предметом настоящего спора не является.

В контексте заявленных исковых требований установлено, что на основании проекта межевания территории предусмотрено образование земельного участка – 1.54 площадью 324 кв.м., с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3884.

В соответствии с положениями ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, муниципального округа, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (ч. 1).

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для: определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков (п. 1); установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования (п. 2) (ч. 2).

Исходя из смысла ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правовое регулирование градостроительной деятельности имеет комплексный характер, при этом проект планировки территории и проект межевания территории должны соответствовать действующим

документам территориального планирования, а также нормативам градостроительного проектирования.

В соответствии со схемой Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области (в редакции на дату 12.08.2011, 16.02.2018) испрашиваемый земельный участок относился к рекреационным зонам (проектируемым) (т. 2 л.д. 238).

Согласно фрагменту Карты функциональных зон муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного Решением Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43 (в редакции от 30.09.2020 № 255) Приложение № 19 (в редакции на дату 07.12.2021), спорный земельный участок определяется в границах *функциональной зоны застройки индивидуальными малоэтажными жилыми домами (существующая)* (т. 1 л.д. 197, т. 2 л.д. 237).

В соответствии с фрагментом Карты градостроительного зонирования территорий муниципального образования городской округ город Омск Омской области, содержащейся в Правилах землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 (действующая редакция), рассматриваемый земельный участок определяется в границах зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1 (т. 1 л.д. 198, т. 2 л.д. 239).

При этом в редакции по состоянию на 12.08.2011, 16.02.2018, земельный участок одновременно определялся в зоне жилой застройки средней этажности (Ж-3) и зоне городского наземного транспорта (ИТ2).

В соответствии с фрагментом чертежа планировки территории элемента планировочной структуры № 1 микрорайона № 20 планировочного района Упроекта планировки территории, расположенной в границах: левый берег реки Оми – улица Б. Хмельницкого – улица Масленникова – Ленинградская площадь – правый берег реки Иртыш в Центральном и Октябрьском административных округах города Омска, утвержденного постановлением Администрации г. Омска от 07.12.2021 № 758-п, земельный участок расположен в зоне размещения индивидуальной жилой застройки, в разделе «Экспликация Планировочного района» земельный участок 1.39 зона размещения объектов для индивидуального жилищного строительства. Земельный участок 1.54 вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), площадью 324 кв.м, способ образования земельного участка перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3884 (т. 1 л.д. 199, 200, т. 2 л.д. 241, 242).

Согласно п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 2 ст. 11.2 ЗК РФ).

В соответствии с пп. 3 п. 5 ст. 36 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: для вида разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) составляют: минимальный - 300 кв.м, максимальный - 1 500 кв.м.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов: 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации; 2) проектная документация лесных участков; 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу п. 1 ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Как установлено районным судом, по сведениям, представленным БУ г. Омска «Омсархитектура», на территории частных земельных участков по улице Свободной, кроме инструментального метода топографической съемки, для нанесения элементов ситуации частично применялся метод камерального дешифрования аэрофотоснимков, представленных Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска (схема № 3). По результатам инженерных изысканий на момент проектирования на рассматриваемом земельном участке жилой дом, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а, отсутствовал (схемы №№ 2, 4). В соответствии с проектом планировки территории рассматриваемый земельный участок расположен в зоне 1.39 «Зона размещения объектов для индивидуального жилищного строительства». В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округ город Омск Омской области, утвержденными Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж-1/117 «зона индивидуальной жилой застройки». В данной территориальной зоне предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), Ведение садоводства (код 13.2)»: минимальный – 300 кв.м., максимальный 1 500 кв.м.. В связи с отсутствием на момент проектирования жилого дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а, возможно образовать самостоятельный земельный участок из земель государственная собственность на которые не разграничена, площадью 175 кв.м.

С учетом изложенного проектом межевания территории было предусмотрено образование земельного участка с условным номером 1.54 площадью 324 кв.м. с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (код 2.10)» путем перераспределения земель государственная собственность на которые не разграничена и земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3884. В соответствии с представленными схемами, на испрашиваемом земельном участке отсутствовал объект недвижимости (т. 2 л.д. 246-253).

В соответствии с представленными копиями топографического плана (м 1:150 2021 год (т. 2 л.д. 251) на испрашиваемом земельном участке отсутствует указание на наличие объекта недвижимости. При этом в копии от 26.04.2023 (т. 3 л.д. 122), на испрашиваемом земельном участке отражено наличие объекта недвижимости.

Для устранения противоречий, в представленных по запросу суда и представителем административного истца копиях топографического плана, БУ г. Омска «Омсархитектура» представлены дополнительные сведения, в соответствии с которыми бюджетное учреждение выполняло работы согласно муниципального задания, утвержденного Администрацией г. Омска в 2021 году на части территории: улица Б.Хмельницкого - левый берег реки Оми - Окружная дорога - улица 2-я Производственная - улица 25-я Линия - улица Лермонтова - улица 3-й Разъезд - улица Берникова - улица Ипподромная в Центральном, Октябрьском административных округах города Омска, площадью 28,1 га. При производстве полевых работ на данной территории, в том числе и на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090105:3884 строение, обозначенное истцом, отсутствовало.

При выполнении муниципального задания, утвержденного Администрацией г. Омска в 2022 году, на части территории: 4-2 в границах микрорайона №№ 17,19 V планировочного района в Центральном административном округе города Омска (4-2), площадью 68,9 га, при производстве полевых работ на данном земельном участке с кадастровым номером 55:36:090105:3884 визуализировалось начало строительства строения. Полевая бригада интерпретировала его на данный период съемки как «нежилое» с буквенным обозначением «Н» на топографическом плане, ввиду того, что отсутствовали окна, и строительство было на начальном этапе. На топографический план г. Омска данное нежилое строение нанеслось в результате выполненного муниципального задания в 2022 году, поэтому в последующем запросе о предоставлении бумажного варианта «Копии топографического плана» в масштабе 1:500 от 26.04.2023 по договору № 0000-000465 с отображением на нем земельного участка с кадастровым номером 55:36:090105:3881 и прилегающего к нему земельного участка по ул. Свободная, д.42а, данное строение с буквенным обозначением «Н» уже присутствовало. Дальнейшее уточнение степени постройки и присваивания строению статуса «жилое» после выполнения муниципального задания, утвержденного Администрацией г. Омска в 2022 году на данном земельном участке с кадастровым номером 55:36:090105:3884, не проводилось.

Согласно представленным филиалом ППК «Роскадастр» по Омской области материалам реестрового дела № 55:36:090105:1140 первоначальное право собственности в отношении объекта недвижимости – жилой дом, по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42, зарегистрировано в 2005 году на основании заочного решения Куйбышевского районного суда г. Омска от 18.08.2005, в

соответствии с которым Суханова Л.В. в 1985 году приобрела в собственность жилой дом по ул. Свободная, д. 42 в г. Омске.

Согласно данным технического паспорта и сведениям ГУ «ЦтиОО» жилой дом № 42а по ул. Свободной в г. Омске (литеры А, А1), зарегистрирован за Сухановой Л.В.. Впоследствии в отношении указанного жилого дома неоднократно совершались сделки по отчуждению. С 10.03.2015 право собственности зарегистрировано за Капышевой А.К. (т. 1 л.д. 88-147).

В соответствии с копией инвентарного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а, представленного Бюджетным учреждением Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации», в техническом плане на указанный дом площадью 36,1 кв.м., содержится план земельного участка, изготовленный в 1979 году, при этом имеется отметка «перечерчено», также в техническом плане домовладения 2004 года содержится план земельного участка (М1:500), где указано в том числе, что площадь фактического использования составляет 165 кв.м. (т. 2 л.д. 206-235).

Согласно представленному представителями административного истца акту жильцы дома № 45 и № 66 подтвердили, что жилой дом по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а, принадлежащий Капышевой А.К., построен в 1991 году и существует по настоящее время, снос дома не осуществлялся, велись ремонтные работы (т. 3 л.д. 8).

Представленные копия договора № ОМ-006 от 31.08.2016, заключенного Капышевой А.К. с ООО «ЮЗА-Инвест» об осуществлении газоснабжения (т. 3 л.д. 10-13), а также ответ Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска от 05.09.2017 об отказе административному истцу в предварительном согласовании предоставления земельного участка по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а по причине несоответствия образуемого земельного участка предельному минимальному размеру (т. 3 л.д. 9) также указывают на существование жилого дома по обозначенному адресу.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 01.04.2023 земельный участок с кадастровым номером 55:36:090105:3884, поставленный на кадастровый учет 15.03.2019, местоположение которого установлено относительно ориентира в виде жилого дома с почтовым адресом: г. Омск, ул. Свободная, д. 56а, площадью 149 +/-4, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, в пределах которого расположен объект недвижимости с кадастровым номером 55:36:090105:1156, с 27.01.2022 находится в собственности у Коптеевой А.Ш. (т. 1 л.д. 64-66, т. 3 л.д. 128-131).

Из представленных ППК «Роскадастр» по запросу районного суда кадастрового и реестрового дел объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:090105:1156 (т. 3 л.д. 132-235) не следует, о том, что Коптеевой А.Ш. или иным землепользователям участка с кадастровым номером 55:36:090105:1156 земельный участок был предоставлен в иной площади, в том числе предусмотренной проектом межевания территории.

В соответствии с копией инвентарного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 56а, представленного Бюджетным учреждением Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации», в техническом плане на указанный дом содержится план земельного участка, изготовленный в 1988 году, площадь фактического использования составляет 138 кв.м, также в техническом плане домовладения 2009 года содержится план земельного участка (М1:500) (т. 3 л.д. 53-74).

Как следует из заключения ООО «Землеустроительное предприятие «ГЕО» от 19.12.2022, со ссылкой на сведения из Единого государственного реестра недвижимости объект – земельный участок, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Свободная, д. 42а, не сформирован и не учтен в ЕГРН. На данном земельном участке расположен жилой дом с кадастровым номером 55:36:090105:1140, который размещен в границах земельного участка и не выходит за его пределы. По результатам геодезической съемки, произведенной в июне 2022 года (по фактическому использованию), площадь данного участка составляет 161 кв.м. Границы земельного участка сформированы в соответствии со сведениями ЕГРН по результатам межевания, а также с учетом границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:156340, предназначенного под автомобильную дорогу. По мнению специалиста, сформировать границы земельного участка в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки г. Омска, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201, не представляется возможным. Ссылаясь на положения п. 10 ст. 22 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», специалист указал, что границы земельного участка являются исторически сложившимися по существующему забору. Индивидуальный жилой дом соответствует установленным и действующим на территории Российской Федерации строительным, градостроительным, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам. Не

создает угрозу для жизни и здоровья граждан, проживающих в жилом доме, смежным землепользователям, третьим лицам. Земельный участок расположен в территориальной жилой зоне Ж1 (55:36-7.5891), что в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Омска от 10.12.2008 № 201 допускает размещение на нем индивидуальных жилых домов (код 2.1) (т. 1 л.д. 39-40).

В соответствии с заключением ООО «Землеустроительное предприятие «ГЕО» от 10.04.2023 согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости объект – жилой дом расположен по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а. На земельном участке расположен жилой дом, 1991 года постройки, с кадастровым номером 55:36:090105:1140. Жилой дом находится в границах земельного участка и не выходит за его пределы. Согласно кадастровому паспорту от 27.01.2015 № 55/201/15-26874 расположение здания на участке подтверждается схемой расположения недвижимости, фотофиксацией на апрель 2023 года, также подтверждается посредством общедоступных сведений GoogleEarthPro, расположение объекта на земельном участке отслеживается в период с 2004 по 2023 г.г. Таким образом, жилой дом, 1991 года постройки, с кадастровым номером 55:36:090105:1140 существует на местности в границах земельного участка, указанного в Схеме положения земельного участка на кадастровом плане территории. Границы земельного участка являются исторически сложившимися по существующему забору более 15 лет. Жилой дом находится в собственности Капышевой А.К. на основании договора купли-продажи от 03.03.2015 (т. 1 л.д. 152).

Согласно экспертному заключению № 28-05-23 ЭЗ, проведенному индивидуальным предпринимателем Ромазановым Р.А. по инициативе административного истца, обследование объектов недвижимости, расположенных на земельном участке по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а, показало, что на обследуемом земельном участке имеется строение – индивидуальный жилой дом, который состоит на кадастровом учете на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности № 55-55/001-55/201/018/2015-3596/2 от 10.03.2015, не перестраивался и не сносился с 1991 года по настоящее время (т. 3 л.д. 77-119).

Проанализировав представленные материалы, судебная коллегия пришла к выводу о том, что доводы административного ответчика об утрате административным истцом права на указанный объект в связи с его физической гибелью, районный суд отклонил обоснованно.

Согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом; никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

По смыслу ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием прекращения права собственности на вещь являются гибель или уничтожение имущества, влекущие полную и безвозвратную утрату такого имущества.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежит право на восстановление имущества. Кроме того, прекращение права собственности на объект недвижимости в силу его гибели или уничтожения возможно исключительно по волеизъявлению собственника такого имущества или по основаниям, указанным в законе.

Иное толкование данных норм означает нарушение принципа неприкосновенности собственности, абсолютного характера правомочий собственника, создает возможность прекращения права собственности по основаниям, не предусмотренным законом.

В то же время доказательства, свидетельствующие о прекращении права собственности административного истца в связи гибелью или уничтожением имущества – ее жилого дома (в частности, по волеизъявлению собственника, на основании решения суда), административным ответчиком не представлены, судами первой и апелляционной инстанций не установлены.

В соответствии с положениями ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 11 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также

перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу п. 2 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

С учетом вышеизложенного, районным судом сформулированы верные выводы о том, что административный истец является собственником объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:090105:1140, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Свободная, д. 42а, право собственности на которое в установленном порядке не прекращено.

В этой связи доводы административного ответчика о расположении на испрашиваемом земельном участке объекта с иными характеристиками, нежели чем объект, поставленный на кадастровый учет, при наличии зарегистрированного права собственности административного истца на объект недвижимости с кадастровым номером 55:36:090105:1140, определяющего значения для разрешения настоящего спора не имеют.

Следовательно, как верно указал районный суд, таблица № 1 приложения № 4 обжалуемого постановления не соответствует положениям ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части подготовки проекта межевания без учета объекта капитального строительства, принадлежащего административному истцу и восстановленного на кадастровом учете 19.06.2012, что привело к принятию решения об образовании земельного участка без учета прав административного истца.

Судебная коллегия признает правильными и выводы суда первой инстанции о том, что в результате принятия обжалуемого постановления ограничены возможности Капышевой А.К. на приобретение спорного земельного участка в порядке ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом его преимущественного права как собственника объекта недвижимости.

В соответствии с ч. 1 ст. 218, ч. 2 ст. 227 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации необходимым условием для удовлетворения административного иска, рассматриваемого в порядке главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, является наличие совокупности обстоятельств, свидетельствующих о несоответствии оспариваемого решения, действий (бездействия) административного ответчика требованиям действующего законодательства и нарушении в связи с этим прав административного истца.

Юридически значимым обстоятельством является не только установление нарушения закона, допущенное государственным органом, но и наличие последствий, которые свидетельствовали бы о нарушении прав истца. Требования административного истца могут быть удовлетворены лишь при условии доказанности нарушения оспариваемыми решениями, действиями (бездействием) его прав и законных интересов.

Согласно п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.12.2018 № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», если нормативный правовой акт до принятия решения суда применялся и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его не действующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу.

На основании изложенного, административные иски Капышевой А.К., предъявленные к Администрации г. Омска, обоснованно признаны подлежащими удовлетворению.

Доводы апелляционных жалоб сводятся к несогласию с выводами суда и произведенной им оценкой доказательств, правильность которых у судебной коллегии не вызывает сомнений.

Суждения представителя Департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска относительно отсутствия жилого дома на момент инженерных изысканий и проектирования спорного земельного участка опровергаются фактическими обстоятельствами дела и представленными в деле материалами.

Ссылка апеллянтов на формальное соблюдение порядка принятия оспариваемого постановления с учетом установленных районным судом доказательств нарушения прав и законных интересов административного истца не является основанием для отмены верного по сути судебного акта и удовлетворения их жалоб.

Вопреки суждениям подателей жалоб, районный суд правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, применил закон, подлежащий применению, и постановил решение, отвечающее нормам права при соблюдении требований процессуального законодательства.

Оснований для отмены обжалуемого решения и удовлетворения апелляционных жалоб не имеется.

Руководствуясь статьями 308 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Центрального районного суда г. Омска от 15 июня 2023 г. оставить без изменения; апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Кассационная жалоба, кассационное представление могут быть поданы через суд первой инстанции в Восьмой кассационный суд общей юрисдикции в течение шести месяцев со дня вынесения апелляционного определения.

Председательствующий

Судьи

КОПИЯ ВЕРНА»

подпись судьи _____

секретарь судебного заседания _____

Сивожелезова М.А.

(подпись)

«16» октября 2023 года