

Дело 2а-753/2019

Мотивированное

решение

изготовлено 29 марта 2019 года

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

<адрес> ДД.ММ.ГГГГ

Первоуральский городской суд <адрес>

в составе председательствующего Логуновой Ю.Г.

при секретаре судебного заседания ФИО7

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №а-753/2019 по административному иску Дачного потребительского кооператива «Евразия» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес>, ФИО1 о признании незаконными действий по приостановлению действий по внесению в кадастровый учет земельного участка смены целевого назначения земельного участка, возложении обязанности внести изменения в кадастровый учет,

У С Т А Н О В И Л:

Дачный потребительский кооператив «Евразия» /далее- ДПК «Евразия» / обратился в суд с административным иском к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес>/далее- Управление Росреестра по <адрес>/ о признании незаконным решения Управления

Росреестра по <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ, которым приостановлены действия по внесению в кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, на северо-западной окраине <адрес>, с северо-западной стороны граничит с Садоводческим товариществом № изменения вида разрешенного использования с «для ведения сельского хозяйства» на « для ведения дачного хозяйства», возложении обязанности внести соответствующие изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее-ЕГРН).

При подготовке дела к судебному разбирательству определением Первоуральского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ к участию в деле в качестве второго административного ответчика привлечена государственный регистратор ФИО1/л.д.1-3/.

В судебном заседании представитель административного истца ДПК «Евразия» ФИО2, действующая на основании постоянной доверенности от ДД.ММ.ГГГГ сроком на один год со всеми правами /л.д.79/ и имеющая высшее юридическое образование/л.д.62-63/ искивые требования поддержала по доводам, изложенным в исковом заявлении /л.д.4-15, представила возражения на отзыв административного ответчика/л.д.140-144/. Суду пояснила, что на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ административный истец является собственником земельного участка с кадастровым номером № общей площадью 50 000 кв.м, расположенного по адресу: <адрес>, на северо-западной окраине <адрес>, с северо-западной стороны граничит с Садоводческим товариществом №, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства, что подтверждается выпиской ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ.

Вышеуказанный земельный участок в настоящее время располагается в территориальной зоне застройки СХ-3 - зона ведения коллективного садоводства и дачного строительства.

ДД.ММ.ГГГГ административный истец обратился в Управление Росреестра по <адрес> с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 66:58:2902019:1009 с « для ведения сельского хозяйства» на « ведение дачного хозяйства».

Решением Управления Росреестра по <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ государственная регистрация изменения вида разрешенного использования была приостановлена. Приостановление действий по внесению изменений в ЕГРН вида разрешенного

использования земельного участка мотивировано тем, что вышеуказанный земельный участок относится к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, на которые действия градостроительного регламента не распространяются и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, поэтому изменение вида разрешенного использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с вида разрешенного использования "для ведения сельского хозяйства" на вид разрешенного использования "ведение дачного хозяйства" на землях сельскохозяйственного назначения без изменения категории земельного участка противоречит требованиям земельного законодательства. В связи с этим заявителю указано для устранения причин приостановления осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости представить акт об установлении (изменении) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от ДД.ММ.ГГГГ № "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Данное решение Управления Росреестра по <адрес> считает незаконным по следующим основаниям.

Ранее земельный участок располагался в территориальной зоне СХ-2-зона сельскохозяйственных угодий, которая предназначена для ведения садоводства, огородничества, имеет основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ДД.ММ.ГГГГ административный истец обратился в Управление Архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Первоуральск о внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории городского округа <адрес>/далее- ПЗЗ/ с территориальной зоны СХ-2 на зону СХ-3 в отношении земельного участка, принадлежащего на праве собственности административному истцу.

ДД.ММ.ГГГГ согласно выписке из протокола заседания ММВК по внесению вменений в ПЗЗ территории городского округа <адрес> в ответ на обращение административного истца было решено согласовать замену зоны СХ- на зону СХ-3.

ДД.ММ.ГГГГ был разработан проект решения Первоуральской городской Думы о внесении изменений в ПЗЗ территории городского округа Первоуральск, где в Приложении № к данному решению было обозначено место расположения земельного участка, подлежащий замене территориальной зоне застройки.

Согласно заключению, утвержденного Постановлением Главы городского округа Первоуральск от ДД.ММ.ГГГГ № по результатам публичных слушаний по проекту решения Первоуральской городской Думы «О внесении изменений в ПЗЗ территории городского округа <адрес>, утвержденные решением Первоуральской городской Думы от ДД.ММ.ГГГГ №» следует, что принимая во внимание результаты публичных слушаний от ДД.ММ.ГГГГ, принято решение произвести смену территориальной зоны СХ-2 на зону СХ-3 в отношении земельного участка, принадлежащего на праве собственности административному истцу.

ДД.ММ.ГГГГ Постановлением Главы городского округа Первоуральск № вышеуказанное заключение было утверждено.?

После проведения всех процедур по смене территориальной зоны административным истцом, в распоряжение Администрации городского округа Первоуральск также поступило заключение прокуратуры <адрес> о том, что земельный участок с кадастровым номером №, в отношении которого планируется изменение территориальной зоны, площадью 50 000 кв.м. относится к территориальной зоне СХ-2, предназначен для ведения сельского хозяйства. Препятствий для смены вида разрешенного использования с территориальной зоны СХ-2 на зону СХ-3 не имеется, процедура смены вида разрешенного использования соблюдена в соответствии с законом.

Постановлением Администрации г.о. Первоуральск № от ДД.ММ.ГГГГ был изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № с вида разрешенного использования- для ведения сельского хозяйства на вид разрешенного использования- ведение дачного хозяйства.

Также просит учесть, что согласно Генеральному плану городского округа Первоуральск за исключением <адрес>, утвержденного решением Первоуральской городской Думы от ДД.ММ.ГГГГ N 482 (в редакции решения Первоуральской городской Думы от ДД.ММ.ГГГГ N 41) спорный земельный участок находится в пределах городского округа Первоуральск и его территория включена в перспективу развития ГО Первоуральск.

Доказательств того, что на спорный земельный участок распространяется режим особо ценных угодий административными ответчиками не представлено, равно как не представлено доказательств того, что земельный участок в настоящее время относится к землям сельскохозяйственных угодий. Вместе с тем, согласно письму

от ДД.ММ.ГГГГ №, выданному Министерством Агропромышленного комплекса и продовольствия <адрес> указано, что на основании Постановления <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №-ПП «Об утверждении Перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории <адрес>, использование которых для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, не допускается» утвержден перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории <адрес>, использование которых для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством. Земельный участок с кадастровым номером № не включен в состав вышеуказанного перечня.

Доводы административного ответчика о том, что Постановление <адрес> Первоуральск за № от ДД.ММ.ГГГГ об изменении вида разрешенного использования спорного земельного участка не является основанием для принятия государственным регистратором решения о внесении изменений в вид разрешенного использования также не основан на нормах материального права, так как в силу положений Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <адрес> Первоуральск наделен полномочиями в части издания соответствующего Постановления, принимая во внимание, что данное Постановление ни кем не оспорено и является действующим.

Доводы административных ответчиков относительно обязательной смены категории земельного участка при изменении вида разрешенного использования в данном случае, считает надуманными, не соответствующими положениям федерального законодательства, регулирующим спорные правоотношения.

Доводы административного ответчика о том, что истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора также считает не состоятельными, поскольку положения ст. 26.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" в данном случае не распространяются на истца, так как он не подпадает по регулирование вышеуказанного Закона.

На основании вышеизложенного просит суд признать незаконным решение Управления Росреестра по <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ о приостановлении государственной регистрации изменения вида разрешенного использования земельного участка незаконным. Обязать Управление Росреестра по <адрес> внести изменения в ЕГРН относительно вида разрешенного использования земельного № с «для ведения сельского хозяйства» на « ведение дачного хозяйства».

Представитель административного ответчика Управления Росреестра по <адрес> ФИОЗ, действующая на основании постоянной доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ сроком до ДД.ММ.ГГГГ со всеми правами /л.д.80/ и имеющая высшее юридическое образование /л.д.81,82/, в судебном заседании исковые требования не признала, представила письменный отзыв на административный иск/л.д.89-94/. Суду пояснила, что ДД.ММ.ГГГГ от представителя ДПК "Евразия" поступило заявление о внесении в ЕГРН относительно изменения разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № за №. В числе документов, представленных на государственную регистрацию было представлено постановление Администрации городского округа Первоуральск от ДД.ММ.ГГГГ № "Об изменении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: <адрес>, на северо-западной окраине <адрес>, с северо-западной стороны граничит с Садоводческим товариществом №" (далее -Постановление). Согласно действующим Правилам землепользования и застройки земельный участок с кадастровым номером № отнесен к территориальной зоне СХ-3 (зона ведения коллективного садоводства и дачного строительства).

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером № относится к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования - для ведения сельского хозяйства.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для государственного кадастрового учета изменений вида разрешенного использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, государственным регистратором, в том числе проанализированы материалы государственного фонда данных землеустройства /далее- ГФДЗ/, полученных в результате проведения землеустройства и хранящиеся в территориальном отделе Управления Росреестра по <адрес>.

По результатам осуществления анализа установлено, что согласно проекту перераспределения сельскохозяйственных угодий, включенного в состав ГФДЗ, земельный участок с кадастровым номером № относится к сельскохозяйственным угодьям (пашни). Информация об исключении спорного земельного участка из состава сельскохозяйственных угодий в Управление не поступала.

В указанном случае изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Данный перевод допускается в исключительных случаях, перечисленных в ч. 1 ст.

7 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов. Особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов путем включения земельного участка в границы населенного пункта либо исключения из границ населенного пункта предусмотрены ст. 4.1 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». Земельные участки для дачного строительства не могли предоставляться из земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, в соответствии с абз. 3 п.2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Во исполнение указанной нормы приказом Министерства экономического развития РФ от ДД.ММ.ГГГГ № утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с которым такого отдельного вида разрешенного использования как «для ведения дачного строительства» не предусмотрено, в тоже время предусматривается вид разрешенного использования: «малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)». В соответствии с вышеизложенным, размещение дачных домов может осуществляться исключительно на земельных участках с соответствующим видом разрешенного использования, отнесенных к категории земель- «земли населенных пунктов».

Вместе с тем, административный истец указывает, что основанием для внесения изменения в вид разрешенного использования в отношении вышеуказанного участка является муниципальный правовой акт - Постановление Администрации городского округа Первоуральск от ДД.ММ.ГГГГ № «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: <адрес>, на северо-западной окраине <адрес>, с северо-западной стороны граничит с Садоводческим товариществом №». Данный документ не является основанием для принятия государственным регистратором решения о внесении изменений в вид разрешенного использования данного земельного участка.

Кроме того, в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на

другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами. Таким образом, для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены.

Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатацией объектов строительства, а также применении порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правовая экспертиза документов проведена государственным регистратором в соответствии с Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Кроме того, в рамках осуществления полномочий по осуществлению земельного надзора межмуниципальным отделом по Первоуральскому, Новоуральскому городским округам в адрес Главы городского округа Первоуральск направлено требование о несоответствии акта № от ДД.ММ.ГГГГ и о приведении в соответствии с земельным законодательством постановления Администрации городского округа Первоуральск от ДД.ММ.ГГГГ №.

Также просит учесть, что истцом не соблюдена процедура досудебного обжалования решения о приостановлении осуществления кадастрового учета в соответствии со ст. 26.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

На основании вышеизложенного просит в удовлетворении исковых требований истцу отказать в полном объеме.

Административный ответчик ФИО1 в судебном заседании исковые требования не признала. Доводы, изложенные представителем административного ответчика ФИО3, поддержала, дала суду аналогичные пояснения. Дополнительно суду пояснила, что при проведении правовой экспертизы представленных на регистрацию документов ДПК «Евразия», она руководствовалась данными, содержащимися в ГФДЗ, а именно- проектом землеустройства /перераспределения земель/ совхоза «Первоуральский» и графическим учетом (техническим учетом) земель совхоза «Первоуральский», согласно которым, а также с учетом пояснений специалиста по землеустройству, спорный земельный участок относится к сельскохозяйственным угодьям (пашни). Сведений об исключении спорного

земельного участка из состава сельскохозяйственных угодий в ГФДЗ отсутствуют.

Представитель заинтересованного лица Администрации г.о. Первоуральск ФИО4, действующий на основании постоянной доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ сроком до ДД.ММ.ГГГГ со всеми правами /л.д.83/ и имеющий высшее юридическое образование /л.д.84/, исковые требования ДПК «Евразия» поддержал, представил письменный отзыв на административный иск /л.д.123-124/. Суду пояснил, что ДД.ММ.ГГГГ решением муниципальной межведомственной комиссии(ММВК) согласовано изменение зонирования земельного участка № с зоны СХ-2(зона сельскохозяйственных угодий) на зону СХ-3(зона ведения коллективного садоводства и дачного строительства). Постановлением Главы ГО Первоуральск № от ДД.ММ.ГГГГ утверждены результаты публичных слушаний по вопросу изменения территориальной зоны, в отношении указанного участка. Решением Первоуральской городской Думы № от ДД.ММ.ГГГГ зонирование участка № изменено на зону СХ-3. Постановление Главы администрации городского округа №, от ДД.ММ.ГГГГ принято на основании и во исполнение вышеуказанного Решения Первоуральской городской Думы. В связи с вышеизложенным внесение изменений в Правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск в отношении зонирования участка с кадастровым номером № выполнено в рамках действующего законодательства с полным соблюдением установленных процедур. В связи с этим полагает, что у административного ответчика отсутствовали основания для приостановления государственной регистрации изменения вида разрешенного использования. При таких обстоятельствах считает, что исковые требования ДПК «Евразия» подлежат удовлетворению.

Суд, выслушав пояснения сторон, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи [218](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации граждане, 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 (включая решения, действия (бездействие) квалификационной коллегии судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государственного или муниципального служащего (далее - орган, организация, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями), 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.

В силу пункта 1 части 2 статьи [227](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд удовлетворяет заявление об оспаривании решения, действий (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, если установит, что оспариваемое решение, действия (бездействие) нарушают права и свободы административного истца, а также не соответствует закону или иному нормативному правовому акту.

Судом установлено, что с ДД.ММ.ГГГГ ДПК «Евразия» является собственником земельного участка с кадастровым номером №, общей площадью <данные изъяты>., расположенного по адресу: <адрес>, на северо-западной окраине <адрес>, с северо-западной стороны граничит с Садоводческим товариществом №, категория земель- земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования- для ведения сельского хозяйства /л.д.36-37/.

ДД.ММ.ГГГГ представитель ДПК «Евразия» обратился в Управление Росреестра по <адрес> с заявлением о внесении в ЕГРН сведений относительно изменения разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № с «для ведения сельского хозяйства» на «ведение дачного хозяйства» /л.д.105/, приложив к нему документы, перечисленные в описи документов, принятых для оказания государственных услуг от ДД.ММ.ГГГГ /л.д.103/.

В частности, административным истцом были приложены следующие документы:

- Постановление Главы городского округа Первоуральск № «Об утверждении результатов публичных слушаний по проекту решения Первоуральской городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории городского округа <адрес>, утвержденные решением Первоуральской городской Думы от ДД.ММ.ГГГГ №», которым утверждено заключение по результатам публичных слушаний по проекту решения Первоуральской городской Думы « О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории городского округа <адрес>», а именно принято решение о замене зоны СХ-2 (зона сельскохозяйственных угодий) / <адрес>, северо-западнее <адрес>, с северо-западной стороны граничит с садоводческим товариществом №/ на зону СХ-3 (зона ведения коллективного садоводства и дачного строительства(, земельный участок № (п. 3 заключения) /л.д.39,40-42/;

-Решение Первоуральской городской Думы № от ДД.ММ.ГГГГ « О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории городского округа <адрес>, утвержденные решением Первоуральской городской Думы от ДД.ММ.ГГГГ №», согласно которому внесены изменения в часть II карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск свердловской области, утвержденные

решением Первоуральской городской Думы от ДД.ММ.ГГГГ № относительно территории <адрес>, на северо-западной окраине <адрес> с северо-западной стороны граничит с садоводческим товариществом №: заменена зона СХ-2 (зона сельскохозяйственных угодий) на зону СХ-3 (зона ведения коллективного садоводства и дачного строительства), земельный участок № (приложение №) /л.д.113а-114, 117/;

-Постановление Администрации г.о. Первоуральск № от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому был изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером №, площадью 50 000 кв.м. с вида разрешенного использования- для ведения сельского хозяйства на вид разрешенного использования- ведение дачного хозяйства/л.д.112/.

Уведомлением Управления Росреестра по <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ, направленным в адрес ДПК «Евразия», приостановлено осуществление государственного кадастрового учета изменений земельного участка с кадастровым номером №, в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" на срок до ДД.ММ.ГГГГ. В решении разъяснено, что в случае неустранения в установленный срок вышеуказанных причин приостановления государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости, в соответствии со ст. 27 названного выше Федерального закона, в государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости будет отказано. Решение мотивировано тем, что смена вида разрешенного использования сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможна только посредством перевода из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов. Изменение вида разрешенного использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, относящегося к сельскохозяйственным угодьям с вида разрешенного использования "для ведения сельского хозяйства" на вид разрешенного использования "ведение дачного хозяйства" на землях сельскохозяйственного назначения без изменения категории земельного участка противоречит требованиям п. п. 2 п. 1 ст. [1 Земельного кодекса](#) Российской Федерации.

Данные основания подтвердили в судебном заседании административные ответчики.

Вместе с тем, разрешая доводы административного ответчика о несоблюдении административным истцом досудебного порядка урегулирования настоящего спора, суд приходит к следующему.

Согласно пункту 1 части 1 статьи [196](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд оставляет административное исковое заявление без рассмотрения в случае, если административным истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования административных споров, установленный федеральным законом для данной категории административных дел.

В соответствии с частью 9 статьи 26 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (в тех случаях, когда настоящий Федеральный закон допускает возможность осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав) или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 - 10, 19 - 21, 24 - 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 настоящей статьи, могут быть обжалованы в порядке, установленном статьей 26.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

Согласно части 1 статьи 26.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (в случаях, если Федеральный закон от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" допускает возможность осуществления кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав) или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, могут быть обжалованы в административном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, представленные в установленном Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" порядке с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, представленные в установленном Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" порядке с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в апелляционную комиссию, созданную при федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного

кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальных органах в установленном настоящей статьей порядке. При этом обжалование решения о приостановлении в судебном порядке возможно только после обжалования такого решения в апелляционную комиссию.

В соответствии с частью 2 статьи 26.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" заявление подается в апелляционную комиссию в течение тридцати дней с даты принятия решения о приостановлении.

При этом, согласно части 4 статьи 26.1 названного Федерального закона при несоблюдении установленного частью 2 названной статьи срока обращения в апелляционную комиссию заявление об обжаловании решения о приостановлении не принимается к рассмотрению апелляционной комиссией.

Вместе с тем, в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации от ДД.ММ.ГГГГ заявителем не разъяснен срок и порядок оспаривания решения (указаны лишь общие нормы Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности").

В представленных административным ответчиком материалов также имеется уведомление о приостановлении государственной регистрации изменения вида разрешенного использования спорного земельного участка, датированное ДД.ММ.ГГГГ за № /л.д.108/.

Таким образом, в настоящее время срок подачи заявления в апелляционную комиссию истек. При таких обстоятельствах административный истец лишен возможности соблюсти досудебный порядок урегулирования спора, в связи с чем оставление заявления административного истца без рассмотрения будет препятствовать реализации его права на судебную защиту.

Также суд учитывает положения пункта 12 статьи 29 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", согласно которому приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

При таких обстоятельствах суд считает возможным рассмотреть настоящий административный иск по существу.

Согласно Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории; они могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (статья 9); владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц; условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (части 2 и 3 статьи 36).

В силу пункта 1 статьи 1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" его действие не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно статье [77 Земельного кодекса](#) Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, в составе которых выделяются сельскохозяйственные угодья.

Статья [79 Земельного кодекса](#) Российской Федерации определяет особенности использования сельскохозяйственных угодий и устанавливает, что сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (пункты 1 и 4).

В соответствии с пунктом 2 статьи [7](#) Земельного кодекса Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Градостроительный кодекс Российской Федерации /далее- ГрК РФ/ определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (пункт 6 статьи 1, пункт 3 части 2 и часть 6 статьи 30, части 1, 6 статьи 36, часть 5 статьи 37).

Таким образом, для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации". Иного федерального закона, регламентирующего использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и определяется порядок проведения зонирования территорий, не имеется, что означает невозможность изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и действие принципа сохранения целевого использования данных земельных участков, закрепленного подпунктом 1 пункта 3 статьи 1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

В Стратегии национальной безопасности Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 683, установлено, что обеспечение продовольственной безопасности осуществляется за счет повышения плодородия почв, предотвращения истощения и сокращения площадей сельскохозяйственных земель и пахотных угодий (пункт 54).

Таким образом, до принятия специального законодательства о зонировании территорий для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.

С учетом изложенного изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Данный перевод допускается в исключительных случаях, перечисленных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов. Особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов путем включения земельного участка в границы населенного пункта либо исключения из границ населенного пункта предусмотрены ст. 4.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

Статья [81 Земельного кодекса](#) Российской Федерации закрепляет положение о предоставлении земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства и не предусматривает их использование для индивидуального жилищного строительства.

С учетом названных положений и правил п. 2 ст. [7](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, могут включаться в состав указанных территориальных зон в границах населенных пунктов в результате перевода этих земельных участков в иную категорию - "земли населенных пунктов".

Включение указанных земельных участков в границы населенного пункта с одновременным установлением либо изменением вида разрешенного использования может осуществляться в порядке ч. 1 и 2 ст. 4.1 Федерального закона "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

Однако до перевода земель в другую категорию в действующем законодательстве отсутствуют основания для изменения вида разрешенного использования земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков сельскохозяйственного назначения, предоставленных для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства гражданам и их объединениям.

Приведенный правовой анализ согласуется с правовой позицией, приведенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации ДД.ММ.ГГГГ (ответ на вопрос 5).

Согласно пункту 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

В соответствии со сведениями ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 66:58:2902019:1009 относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование земельного участка – для ведения сельского хозяйства/л.д.36-37/.

Таким образом, обжалуемое решение о приостановлении осуществления кадастрового учета изменений названного земельного участка в части изменения вида разрешенного использования от ДД.ММ.ГГГГ основано на изложенных выше положениях земельного и градостроительного законодательства и соответствует требованиям п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Также суд учитывает, что Генеральный план села Новоалексеевское разработан на следующие проектные периоды: исходный год - 2010; 1 этап - 2020; 2 этап - 2030

расчетный срок, которым не предусмотрено на территории нахождения спорного земельного участка объектов дачного назначения, спорный земельный участок относится к территории кварталов индивидуальной жилой застройки за расчетный срок.

Кроме того, как установлено судом не оспаривалось сторонами, земельный участок с кадастровым номером 66:58:2902019:1009 когда-либо для целей садоводства ДПК «Евразия» не предоставлялся.

Таким образом, осуществление регистрирующим органом кадастрового учета изменений вида разрешенного использования земельного участка, относящегося к категории земель- земли сельскохозяйственного назначения противоречило бы вышеназванным требованиям земельного и градостроительного законодательства, а также разъяснениям, закрепленным в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации ДД.ММ.ГГГГ, которые являются актуальными и в настоящее время.

Доказательства осуществления в порядке, установленном Федеральным законом № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", перевода спорного земельного участка с кадастровым номером № из земель сельскохозяйственного назначения в земли иной категории материалы дела не содержат.

Доводы стороны административного истца о том, что административным ответчиком не доказано, что спорный земельный участок относился к сельскохозяйственным угодьям опровергаются представленными в материалы дела доказательствами, а именно данными ГФДЗ: графического учета совхоза Первоуральский и проекта землеустройства /переопределения земель/ совхоза Первоуральский/, справкой об образовании земельного участка с кадастровым номером №. Кроме того, из принятых органом местного самоуправления постановления от ДД.ММ.ГГГГ с заключением по результатам публичных слушаний, являющегося Приложением к данному постановлению и решения Первоуральской городской Думы № от ДД.ММ.ГГГГ также следует, что ранее спорный земельный участок был расположен в зоне СХ-2 (зона сельскохозяйственных угодий).

При этом в силуп.1 ст. [79Земельного кодекса](#) Российской Федерации содержится прямое указание закона, что сельскохозяйственные угодья- пашни, сенокосы, пастбища, залежи земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.), в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Возможность застраивания такого земельного участка запрещена законодательно, так как в противном случае возникла бы необходимость его перевода из категории земель сельскохозяйственного назначения в категории земель населенных пунктов. Действующее законодательство не позволяет муниципальным органам власти под видом изменения разрешенного использования фактически изменять категорию земель.

Ссылка представителя административного истца на письмо Министерства агропромышленного комплекса и продовольствия <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому указано, что земельный участок 66:58:2902019:1009 не включен в состав перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории свердловской области /л.д.174/ судом также отклоняется по вышеизложенным основаниям, учитывая, что данное письмо государственному регистратору представлено не было.

Доводы административного истца о том, что ранее Управлением Росреестра по <адрес> была произведена регистрация смены вида разрешенного использования в отношении аналогичного земельного участка с кадастровым номером № судом не могут быть приняты во внимание, поскольку в России не прецедентное право, а проверка законности действий административного ответчика в отношении земельного участка № предметом настоящего административного дела не является.

С учетом вышеизложенного суд приходит к выводу о том, что изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

Такой перевод допускается в исключительных случаях, перечисленных в части 1 статьи 7 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов. Особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов путем включения земельного участка в границы населенного пункта либо исключения из границ населенного пункта предусмотрены статьей 4.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

Таким образом, действующее законодательство не предусматривает изменение вида разрешенного использования сельскохозяйственных угодий для целей, не

связанных с сельскохозяйственным производством, без перевода этих земель в другую категорию в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую". Между тем земельный участок, в отношении которого истец обратился за изменениями, относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, и в установленном законом порядке в иную категорию земель не переводились.

Таким образом, обжалуемое решение Управления Росреестра по <адрес> о приостановлении осуществления кадастрового учета изменений спорного земельного участка в части изменения вида разрешенного использования от ДД.ММ.ГГГГ основано на изложенных выше положениях земельного и градостроительного законодательства.

При таких обстоятельствах суд не находит оснований для удовлетворения административного иска ДПК «Евразия», в связи с этим административный иск ДПК «Евразия» удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. [175-180](#), [226-228](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Административный иск Дачного потребительского кооператива «Евразия» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес>, ФИО1 о признании незаконными действий по приостановлению действий по внесению в кадастровый учет земельного участка смены целевого назначения земельного участка, возложении обязанности внести изменения в кадастровый учет - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Свердловском областном суде в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме через Первоуральский городской суд.

Председательствующий: <данные изъяты> Ю.Г. Логунова