



Спецвыпуск Арамильские ВЕСТИ

Издается с 1996 г.

№55(1662)
19 октября 2025 г.

Цена свободная.

Адрес редакции: ул. 1 Мая, 15,
второй этаж, каб. №1
e-mail: vesti-aramil@yandex.ru

УИД: 660S0000-01-2025-000310-16

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Екатеринбург

23 сентября 2025 года
Номер производства За-407/2025

Свердловский областной суд в составе судьи Полевиковой С.Н., при ведении протокола секретарем судебного заседания Романовой А.С. с использованием средств аудиозаписи, с участием прокурора Забродиной Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании по посредством видеоконференции-связи на базе Челябинского областного суда материалы административного производства № За-407/2025 по административному иску муниципального общества с ограниченной ответственностью «Маршаллэнгстрит» в лице конкурсного управляющего Евдакова В.С. к административным ответчикам - Думе Арамильского городского округа, Главе Арамильского городского округа, с участием заинтересованных лиц - Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа, Администрации Арамильского городского округа о признании недействующим в части нормативного правового акта,

установил:

решением Думы Арамильского городского округа от 28 февраля 2013 года № 17/1, опубликованным 20 марта 2013 года в газете «Арамильские вести» («Спецвыпуск» № 3, утвержденные Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа.

В названной муниципальной нормативной правовой акт неоднократно вносились изменения.

Последняя редакция Правил землепользования и застройки образована путем принятия Думой Арамильского городского округа решения от 13 февраля 2025 года № 51/2 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа, утвержденные решением Думы Арамильского городского округа от 28 февраля 2013 года № 17/1» (далее - Решение № 51/2, Правила землепользования и застройки).

Общество с ограниченной ответственностью «Маршаллэнгстрит» в лице конкурсного управляющего Евдакова В.С. (далее - административный ответчик) обратилось в Свердловский областной суд с административным иском в порядке главы 21 Кодекса административного судопроизводства

Российской Федерации (далее - КАС РФ) о признании недействующими с момента вступления решения суда в законную силу пункта 1.3.25 которым изменена территориальная зона Ж-4 «Зона размещения многоэтажной жилой застройки» земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101003:1432 (далее - земельный участок), расположенного по адресу: г. Арамиль, улица Космонавтов, 15, в территориальную зону Р-1 «Зона отхода общего пользования», и Фрагмент 1.3.25 - Приложение № 125 к Решению № 51/2, в котором земельный участок находится в территориальной зоне Р-1 «Зона отхода общего пользования».

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что является арендатором земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоэтажное жилищное строительство, расположенного по адресу: г. Арамиль, улица Космонавтов, 15, на основании договора аренды № 03 от 30 января 2014 года.

Установленная в отношении земельного участка территориальная зона Р-1 «Зона отхода общего пользования» не соответствует Генеральному плану Арамильского городского округа, утвержденному решением Думы Арамильского городского округа от 29 сентября 2011 года № 72/3 в редакции решения Думы от 23 июня 2022 года № 14/24, потому что эта же территория обозначена на Генеральном плане как «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

Административный истец, находясь в состоянии банкротства, реализует актив в виде права аренды земельного участка, однако изменение территориальной зоны препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, существенно снижает его экономическую ценность, что является нарушением прав административного истца.

От представителя Думы Арамильского городского округа, Главы Арамильского городского округа поступили отзывы, в которых выражено несогласие с доводами административного иска, поскольку представленными стороной документами подтверждается субсидиарность процедуры подготовки проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки в соответствии с требованиями статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не отрицая этого факта, что в оспариваемой части Правила землепользования и застройки не соответствуют Генеральному плану Арамильского городского округа, указывает, что в целях приведения их в соответствие разрабатывается техническое задание по подготовке Генерального плана Арамильского городского округа.

Представители заинтересованных лиц - Администрации Арамильского городского округа и Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа в свою очередь, также выражали против удовлетворения административного иска; их позиция представлена в письменном виде, где, в частности, заинтересованные лица выразили сомнения в нарушении прав административного иска оспариваемым в части Решением № 51/2, указав, что последний не планирует использовать земельный участок, находящийся в неприватном состоянии, а действия административного иска наравлены лишь на продажу актива права аренды.

В судебном заседании приняли участие представитель администрации администрации Ильин Ю.Р., представитель Думы Арамильского городского округа, Главы Арамильского городского округа, Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа, Администрации Арамильского городского округа Шульгина Д.В., которые доказали административный иск подлежащим удовлетворению, суд приходит к следующему.

Соответствии с частью 1 статьи 208 КАС РФ с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

В силу части 8 статьи 213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд выясняет:

1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление;

2) соблюдаются ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих:

а) полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов;

б) форму вид, в которых орган, организация, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты;

в) процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта;

г) правила введения нормативных правовых актов в действие, в том числе порядок опубликования, государственной регистрации (если государственная регистрация данных нормативных правовых актов предусмотрена законодательством Российской Федерации) и вступления их в силу;

3) соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Из материалов административного дела и объяснений представителей лиц, участвующих в административном деле, судом установлено, что административный истец является арендатором земельного участка категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоэтажное жилищное строительство на основании договора аренды земельного участка от 30 января 2014 года № 3 с учетом дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 06 июля 2021 года, заключенного с Комитетом по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа.

31 января 2025 года Администрацией Арамильского городского округа администрации лицу выдан градостроительный план земельного участка, согласно которому предусмотрено строительство многоэтажного жилого дома на земельном участке площадью 9 509 кв.м по адресу: Свердловская область, Сысертский район, г. Арамиль, ул. Космонавтов, 15, который согласно оспариваемому Решению № 51/2 находится в территориальной зоне «Зона отхода общего пользования» (Р-1).

Выражая сомнения в нарушении прав административного истца оспариваемым в части Решением № 51/2, представитель заинтересованных лиц представил акты выезда и осмотра земельного участка от 28 июня 2025 года от 23 сентября 2025 года, подтверждающие неприватное состояние земельного участка, на котором не ведется строительство многоэтажного жилого дома. Кроме этого, административный истец находится в стадии банкротства, его действия направлены лишь на продажу актива права аренды земельного участка.

Оценены данные доводы, суд находит их несостоятельными.

Действительно, решением Арбитражного суда Свердловской области от 14 сентября 2022 года по делу № А60-1190/2022 администрации истец признался банкротом; в отношении должника введена процедура конкурсного производства; конкурсным управляющим утвержден Евдаков В.С.

Арбитражными судами в рамках дела А60-1190/2022 рассмотрены споры о законности одностороннего отказа Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа от исполнения договора аренды земельного участка от 30 января 2014 года № 3 и о расторжении договора аренды земельного участка от 30 января 2014 года № 3, по результатам рассмотрения которых, судом признал недействительным односторонний отказ Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа от исполнения договора аренды земельного участка и отказал в удовлетворении заявления Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа о расторжении договора аренды земельного участка от 30 января 2014 года № 3.

Таким образом, административный истец является законным пользователем (арендатором) земельного участка, расположенного в границах территориальной зоны – зона отхода общего пользования (Р-1), и, находясь в состоянии банкротства, вправе реализовать актив в виде права аренды земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Потомому изменение территориальной зоны в месте расположения спорного земельного участка снижает его экономическую ценность, что является нарушением прав административного истца, который одновременно является и субъектом отношений, регулируемых оспариваемым в части Решением № 51/2.

Законодательство о градостроительной деятельности согласно статье 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации состоит из приведенного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

По вопросам градостроительной деятельности применяются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Градостроительному кодексу Российской Федерации.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная деятельность – это деятельность по развитию территории, в том числе городов и иных поселений, осуществляется в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства.

Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (часть 1 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Документы территориального планирования в силу прямого указания части 3 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

К документам территориального планирования муниципальных образований, в частности, относится генеральный план городского округа

(пункт 3 части 1 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации, городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, а под территориальными зонами - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 26 части 1 статьи 7 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» утверждение правил землепользования и застройки относится к вопросам местного значения городского округа, по которым принимаются муниципальные правовые акты.

Арамильский городской округ, Свердловская область является муниципальным образованием со статусом городского округа (статьи 2 - 4 Устава Арамильского городского округа, принятого решением Арамильской муниципальной думы от 23 октября 2005 года № 15/10 (далее - Устав).

Структура органов местного самоуправления Арамильского городского округа предусмотрена статьей 21 Устава.

Дума является представительным органом названного муниципального образования (статья 22 Устава).

По вопросам, отнесенным к ее компетенции, Дума вправе принимать нормативные правовые акты в форме решений (пункт 2.1 статьи 45 Устава).

Утверждение правил землепользования и застройки муниципального образования, внесение в них изменений, относится к полномочиям Думы (подпункт 7 пункта 3 статьи 23 Устава).

Глава муниципального образования возглавляет Администрацию Арамильского городского округа (статьи 21, 28, 30 Устава).

Из положений статьи 52, 60 Регламента Думы Арамильского городского округа, утвержденного решением Думы Арамильского городского округа от 12 сентября 2019 года № 61/11, следует, что основной организационной формой работы Думы является заседания, на которых принимаются все акты Думы, решаются вопросы, отнесенные к ее ведению.

Решение считается принятым, если за него проголосовало более половины депутатов от избранного числа депутатов Думы, если иное не предусмотрено Уставом и Регламентом.

В силу пункта 3 статьи 47 Устава официальным опубликованием муниципального правового акта считается первая публикация его полного текста в газете «Арамильские вести».

Проверяя соблюдение порядка принятия Решения № 51/2, суд установил, что в сентябре 2024 года Главе Арамильского городского округа по предложению от 13 сентября 2024 года от Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа от 06 сентября 2024 года № 3 «Зона размещения многоэтажной жилой застройки» на территориальную зону Р-1 «Зона отхода общего пользования» в отношении спорного земельного участка с целью организации парка культуры и отдыха.

Указанное выше предложение было внесено в Постановку заседания Комиссии по землепользованию и застройке на территории Арамильского городского округа от 18 сентября 2024 года.

Согласно пункту 13 Протокола-заключения заседания Комиссии по землепользованию и застройке Арамильского городского округа от 18 сентября 2024 года предложение по изменению территориальной зоны Ж-4 «Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки» на территориальную зону Р-1 «Зона отхода общего пользования» в отношении спорного земельного участка с целью организации парка культуры и отдыха, было единогласно одобрено; вопрос вынесен на общественные обсуждения.

Во исполнении постановления Главы Арамильского городского округа от 13 ноября 2024 года № 480 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа от 13 сентября 2024 года» предложение по изменению территориальной зоны Ж-4 «Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки» на территориальную зону Р-1 «Зона отхода общего пользования» было назначено на 11 февраля 2025 года.

В газете «Арамильские вести» от 23 января 2025 года № 04(161) было опубликовано данное постановление, а также оповещение о начале общественных обсуждений.

Согласно протоколам общественных обсуждений всего было подано 9 заявок, из них допущено к участию 8 участников, заявка 1 участника отклонена. По результатам голосования 2 участника проголосовали за принятие проекта в полном объеме, 6 участников воздержались; с Платформой обратной связи: предложений и заявок не поступило.

По завершению общественных обсуждений заключение о результатах общественных обсуждений от 12 февраля 2025 года было размещено на официальном сайте Арамильского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликовано в газете «Арамильские вести» от 20 февраля 2025 года № 08 (1615).

Проект решения Думы Арамильского городского округа «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа от 28 февраля 2013 года № 17/1» был рассмотрен на заседании Комиссии по городскому хозяйству и муниципальной собственности от 11 февраля 2024 года, решением которой было рекомендовано внести изменения в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа; включить вопрос в повестку заседания Думы Арамильского городского округа.

Проект решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа был рассмотрен на заседании Думы Арамильского городского округа от 13 февраля 2025 года.

В соответствии с Протоколом на заседании от 13 депутатов присутствовало 11, которые единогласно приняли решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа.

Решение № 51/2 было официально обнародовано в газете «Арамильские вести» № 09 (1616) от 20 февраля 2025 года.

Таким образом, оспариваемый нормативный правовой акт принят в пределах компетенции уполномоченным органом с соблюдением требований законодательства к процедуре принятия, форме, порядке опубликования, по данным основаниям административным истцом не оспаривается.