

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

11 января 2022 г.

гор. Светлогорск

Светлогорский городской суд Калининградской области в составе председательствующего судьи Севодиной О.В., при секретаре судебного заседания Ситишкиной Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Литвинова Максима Александровича к Управлению Росреестра по Калининградской области о признании незаконным непредоставление уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета, признании незаконным отказа в изменении разрешенного вида использования земельного участка, обязанности изменить разрешенный вид использования земельных участков

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с вышеуказанным иском, в котором первоначально просил признать незаконным непредоставление Управлением Росреестра по Калининградской области информации, по какой причине при определении территориальной зоны не принимается во внимание действующий вид разрешенного использования земельного участка «для ведения личного подсобного хозяйства» (зона СХ-3), который исключает его отнесение к территориальной зоне сельскохозяйственных угодий (зона СХ-2); признать незаконным отказ Управления Росреестра по Калининградской области от 12.07.2021 № КУВД-001/2021-12829174/4 в изменении разрешенного вида использования земельного участка с КН 39:05:040627:591 с «для ведения личного подсобного хозяйства» на «ведение садоводства»; обязать Управление Росреестра по Калининградской области изменить разрешенный вид использования земельного участка с КН 39:05:040627:591 с «для ведения личного подсобного хозяйства» на «ведение садоводства».

В обоснование указал, что 30.03.2021 зарегистрировано его право собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с КН 39:05:040627:591 с разрешенным видом использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

03.04.2021 он (Литвинов) обратился в Управление Росреестра по Калининградской области с заявлением об изменении разрешенного вида использования земельного участка с «для ведения личного подсобного хозяйства» на «для ведения садоводства».

14.04.2021 Управление Росреестра по Калининградской области приняло решение о приостановлении государственного кадастрового учёта в связи с тем, что администрация МО «Зеленоградский городской округ» на межведомственный запрос предоставила информацию о том, что земельный

участок с КН 39:05:040627:591 расположен в территориальной зоне СХ-2, которая не включает в себя выбранный заявителем вид использования «ведение садоводства».

12.07.2021 Управлением Росреестра по Калининградской области было отказано в изменении вида разрешенного использования.

Считает, что в нарушение действующего законодательства, при осуществлении правовой экспертизы документов, Управлением не были приняты во внимание положения ст. 40.4 Правил землепользования и застройки МО «Ковровское сельское поселение», согласно которым разрешенный вид использования земельного участка «для ведения личного подсобного хозяйства» включен в территориальную зону СХ-3, а также то, что сведения, представленные на межведомственный запрос не соответствуют действующему разрешенному виду использования земельного участка, содержащемуся в ЕГРН.

Отказ Управления в изменении разрешенного вида использования земельного участка препятствует осуществлению прав собственника на использование земельного участка, предусмотренных законодательством (п. 4 ч. 1 ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации).

В ходе рассмотрения дела истец изменил требования и в окончательном варианте просил признать незаконным непредоставление Управлением Росреестра по Калининградской области информации, по какой причине при определении территориальной зоны не принимается во внимание действующий вид разрешенного использования земельного участка «для ведения личного подсобного хозяйства» (дона СХ-3), который исключает его отнесение к территориальной зоне сельскохозяйственный угодий (зона СХ-2); признать незаконным непредоставление Управлением Росреестра по Калининградской области в адрес административного истца уведомлений от 08.04.2021 № КУВД-001/2021-12829178/1 и от 14.04.2021 № КУВД-001/2021/12829178/2 о приостановлении государственного кадастрового учета; признать незаконным отказ Управления Росреестра по Калининградской области от 12.07.2021 № КУВД-001/2021-12829178/4 в изменении разрешенного вида использования земельного участка с КН 39:05:040627:591 с «для ведения личного подсобного хозяйства» на «ведение садоводства»; обязать Управление Росреестра по Калининградской области изменить разрешенный вид использования земельных участков с КН 39:05:040627:601 и 39:05:040627:602, образованных из земельного участка с КН 39:05:040627:591 с «для ведения личного подсобного хозяйства» на «ведение садоводства» (л.д. 102).

Определением суда к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечена администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ».

Административный истец Литвинов М.А. в судебном заседании иск поддержал по изложенным выше основаниям.

Представитель административного ответчика Бурганшина О.С., действующая на основании доверенности и имеющая высшее юридическое образование (л.д. 35-36), в судебном заседании иск не признала, полагая, что в ходе рассмотрения дела доводы истца о неполучении уведомлений не нашли своего подтверждения, а отказ в изменении разрешенного вида использования земельного участка является обоснованным, в связи с чем просила в удовлетворении заявленных требований отказать.

Представитель администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в судебное заседание не явился, о его месте и времени извещен надлежащим образом.

Выслушав пояснения явившихся лиц, исследовав материалы дела и оценив их в совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии с [ч. 1 ст. 218](#) КАС РФ 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.

Судом установлено, что земельный участок, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Зеленый Гай, площадью 40000 кв.м., с КН 39:05:040627:591, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства с 03.08.2020 на основании договора купли-продажи находился в собственности Иванова М.А.

19.03.2021 между Ивановым М.А. (продавец) и Литвиновым М.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка, по условиям которого продавец передал в собственность покупателя вышеуказанный земельный участок. Покупатель приобрел право собственности (владения, пользования, распоряжения) на земельный участок с момента регистрации права собственности с ЕГРП (л.д. 77).

30.03.2021 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области произведена государственная регистрация собственности Литвинова М.А. на спорный земельный участок под № 39:05:040627:591-39/027/2021-3.

По сведениям Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области по состоянию на 30.03.2021 земельный участок с КН 39:05:040627:591, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район,

пос. Зеленый Гай, имеет площадь 40000+/-1750 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (л.д. 22).

03.04.2021 истец обратился в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением об изменении характеристики объекта недвижимости: вида разрешенного использования (л.д. 81-82).

В рамках исполнения требований ФЗ от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» для определения зоны, в которой расположен земельный участок, государственным регистратором произведен межведомственный запрос.

Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 утвержден Административный [регламент](#) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее по тексту - Административный регламент).

В соответствии с п. 207 Административного регламента формирование и направление межведомственного запроса осуществляется в случае непредставления заявителем документов, необходимых для предоставления государственной услуги.

Согласно ч. 3 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основанию, указанному в [пункте 9 части 1](#) настоящей статьи, приостанавливается на срок до устранения причин, препятствующих их осуществлению, но не более чем на один месяц.

Уведомлением от 08.04.2021 Литвинов М.А. извещен о том, что в связи произведенным межведомственным запросом, осуществление действий по государственному кадастровому учету приостановлено до 11.05.2021 (л.д. 83).

13.04.2021 Управлением получен ответ директора государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости», из которого следует, что согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Ковровское сельское поселение», земельный участок с КН 39:05:040627:591 отнесен к территориальной зоне СХ-2 «зона сельскохозяйственных угодий» (л.д. 51).

В этой связи уведомлением от 14.04.2021 № КУВД-001/2021-12829178/2 осуществление действий по государственному кадастровому учету приостановлено до 12.07.2021. Заявителю рекомендовано выбрать иное

разрешенное использование, в соответствии с территориальной зоной СХ-2 (л.д. 84).

Также, 23.04.2021 в адрес административного ответчика поступил ответ заместителя главы администрации МО «Зеленоградский городской округ», согласно которому администрацией муниципального образования нормативно-правовые акты, подтверждающие изменение разрешенного использования земельного участка с КН 39:05:040627:591 не принимались (л.д. 52).

Пунктом 1 Административного регламента определено, что административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество определяет стандарт и порядок предоставления государственной услуги по государственному кадастровому учету недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее - государственная услуга), в том числе сроки и последовательность административных процедур (действий) при предоставлении государственной услуги.

В соответствии с п. 38 Административного регламента документы по результатам предоставления государственной услуги при личном обращении выдаются заявителю по месту подачи им документов на оказание этой государственной услуги.

Заявитель уведомляется органом регистрации прав о принятом по его заявлению решении одним из следующих способов:

посредством направления текстовых сообщений с использованием сети Интернет на указанный в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество адрес электронной почты;

посредством направления коротких текстовых сообщений на указанный в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество абонентский номер устройства подвижной радиотелефонной связи заявителя, в случае если адрес электронной почты в заявлении не указан (при наличии технической возможности).

Для получения уведомления о принятом решении в заявлении о предоставлении государственной услуги заявитель указывает способ такого уведомления, а также абонентский номер и (или) адрес электронной почты (п. 39).

Из материалов дела усматривается, что Литвинов М.А., обращаясь 03.04.2021 через многофункциональный центр с заявлением об изменении характеристики объекта недвижимости - вида разрешенного использования в графе о виде способа получения документов указал: многофункциональный центр по месту представления документов (п. 9-10 заявления, л.д. 59).

Из обращения административного истца от 25.05.2021 в адрес руководителя Управления Росреестра по Калининградской области следует, что оба уведомления от 08.04.2021 и 14.04.2021 вручены истцу в МФЦ (л.д. 38).

Таким образом, судом установлено, что оба уведомления административным истцом получены указанным в заявлении способом, оснований для признания незаконным непредоставления административным ответчиком уведомлений о приостановлении действий по государственному кадастровому учету не имеется.

Государственным регистратором уведомлением от 08.04.2021 установлен срок до 11.05.2021 (с учетом праздничных дней). После поступления ответов на запросы государственным регистратором была проведена дополнительная правовая экспертиза, и установлены причины для приостановления. Осуществление государственного кадастрового учета при таких обстоятельствах приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено статьей.

Уведомлением от 27.04.2021 регистрирующим органом повторно сообщено Литвину М.А., что осуществление действий по государственному кадастровому учету приостановлено до 12.07.2021.

В соответствии с п. 239 Административного регламента результатом административной процедуры является государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав или отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Уведомлением от 12.07.2021 Литвинову М.А. отказано в государственном кадастровом учете в отношении объектов недвижимости, расположенных в пределах кадастрового квартала 39:05:040627:591, документы на которые Литвиновым М.А. были представлены вместе с заявлением от 03.04.2021 ввиду неустранения причин приостановления государственного кадастрового учета.

Согласно подп. 8 п. 1 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки - документ 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.

Согласно [ч. 1 ст. 11.2](#), [ст. 70](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – 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.

В соответствии с [п. 4 ч. 5 ст. 8](#) Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в состав сведений ЕГРН об объекте недвижимости входят, в том числе, сведения о такой дополнительной характеристике объекта недвижимости, как вид разрешенного использования земельного участка.

В силу [пп. 2 и 3 ст. 13](#) Закона № 218-ФЗ внесение в ЕГРН дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия либо в уведомительном порядке.

Как предусмотрено [пп. 2, 3 ч. 1 ст. 32](#) Закона № 218-ФЗ, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязаны направить в орган регистрации прав, в том числе принятые им решения об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка; об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон.

Согласно [ч. 4 ст. 33](#) Федерального закона № 218-ФЗ орган регистрации прав отказывает во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, если органы государственной власти и органы местного самоуправления уведомляют об отсутствии документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения указанного уведомления направляет заявителю соответствующий отказ в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

В составе Зеленоградского муниципального района, помимо иных поселений, было образовано муниципальное образование «Ковровское сельское поселение», в пределах которого был расположен спорный земельный участок.

Во исполнение Федерального [закона](#) от 1.05.2019 № 87-ФЗ [Законом](#) Калининградской области от 27.12.2019 № 378 «О регулировании отдельных вопросов, связанных с наделением статусом муниципального округа отдельных городских округов Калининградской области» изменен статус муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на статус муниципального округа.

Как указано выше Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Ковровское сельское поселение», утвержденными решением поселкового Совета депутатов муниципального образования «Ковровское сельское поселение» от 24.12.2012 № 49, территория земельного участка с кадастровым номером 39:05:040627:591 была отнесена к территориальной зоне СХ-2 «Зона сельскохозяйственных угодий».

В настоящее время муниципальное образование «Администрация Ковровского сельского поселения» прекратило свою деятельность, при этом администрацией МО «Зеленоградский городской округ» Калининградской области, нормативно-правовых актов, подтверждающих изменение разрешенного использования спорного земельного участка с КН 39:05:040627:591 не принималось.

Кроме того, в соответствии с [пп. 8 п. 1. ст. 1](#) ЗК РФ одним из принципов земельного [законодательства](#) является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Положения [ст. 42](#) ЗК РФ обязывают собственников земельных участков использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Согласно [ст. 77](#) ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными [законами](#), нестационарными торговыми объектами.

Согласно [п. 2 ст. 7](#) ЗК РФ земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением; правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

В соответствии с [ч. 3 ст. 37](#) ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в

соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Таким образом, при отсутствии нормативно-правового акта уполномоченного лица об изменении вида разрешенного использования внести изменения в ЕГРН не представляется возможным.

Из уведомлений административного ответчика следует, что из документов, имеющих в распоряжении регистрирующего органа, что спорный земельный участок является участком, образованным из земельного участка с КН 39:03:000000:535, общей площадью 4987449 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, ТОО «Романово» путем выделения из ТОО «Романово» земель пашни для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с п. 1 ст. 4 ФЗ от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок). Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений (п. 3 ст. 4).

В соответствии с п. 1 ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Указанный земельный участок с КН 39:05:040627:591 относится к земельным участкам сельскохозяйственных угодий и является полевым земельным участком, расположенным за границами населенного пункта, использование которого допускается без права строительства на нем.

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. 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 личного подсобного хозяйства.

Установление видов разрешенного использования в отношении земель сельскохозяйственного назначения без перевода земель в другую категорию противоречит п. 2 ст. 7 ЗК РФ, положениям ст. 36 ГрК РФ.

При этом судом принято во внимание, что уже после вынесения оспариваемого отказа 31.08.2021 были утверждены новые правила землепользования и застройки МО «Зеленоградский городской округ».

Кроме того, постановлением от 29.09.2021 № 2410 администрации МО «Зеленоградский городской округ» принято решение об установлении в отношении земельного участка с КН 39:05:040627:591 соответствия между видом разрешенного использования «ведения личного подсобного хозяйства» и видом разрешенного использования «выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код вида разрешенного использования земельного участка 1.2), указанным в классификаторе.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости 11.10.2021 земельный участок с КН 39:05:040627 разделен на два участка с КН 39:05:040627:601 и 39:05:040627:602, собственником которых является Литвинов М.А.

Учитывая, вышеустановленные обстоятельства, а также, что оспариваемое Литвиновым М.А. решение ФГБУ "ФКП Росреестра" об отказе в осуществления государственного кадастрового учета в изменении вида разрешенного использования основано на нормах действующего законодательства, прав и законных интересов Литвинова М.А. не нарушает, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 180, 289-290 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск Литвинова Максима Александровича к Управлению Росреестра по Калининградской области о признании незаконным непредоставление уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета, признании незаконным отказа в изменении разрешенного вида использования земельного участка, обязанности изменить разрешенный вид использования земельных участков оставить без удовлетворения.

Решение суда может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Светлогорский городской суд в течение месяца со дня составления решения в окончательной форме.

Решение в окончательной форме составлено 20 января 2022 г.

Председательствующий:

О.В. Севодина