

2021

**Приложение 1**  
к Решению Кетовской районной Думы  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.  
«О внесении изменений  
Правил землепользования и застройки  
Кетовского сельсовета Кетовского района»

# Правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области

*Внесение изменений*



## ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области (далее – Правила) разработан Администрацией Кетовского района на основании:

- положения п. 3 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (№190-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 30.04.2021));

- положения п. 20 части 1 статьи 14 закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.06.2021);

- Постановления Администрации Кетовского района № 31 от 27 июля 2021 г. «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области»;

- решения Кетовского районного суда от 21.05.2021 по административному делу 2а-651/2021 по административному исковому заявлению Лещенко Антона Игоревича к Администрации Кетовского района Курганской области.

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 30.04.2021);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 11.06.2021);

- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями №1, 2)»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Курганской области, утвержденные Постановлением правительства Курганской области от 30.03.2009 №178.

### **Исходные данные, используемые для проекта:**

**1.** Правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района, утвержденные 25.07.2018 Решением Кетовской районной Думы №324 (с изменениями на 28.04.2021), размещенные:

**1.1.** на официальном сайте Администрации Кетовского района ([http://ketovo45.ru/ekonomika\\_i\\_finansy/arhitektura\\_i\\_gradostroitelstvo/dokumenty\\_gp\\_i\\_pzz\\_stp\\_ngp\\_rayona/](http://ketovo45.ru/ekonomika_i_finansy/arhitektura_i_gradostroitelstvo/dokumenty_gp_i_pzz_stp_ngp_rayona/));

**1.2.** на официальном сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования ФГИС ТП (<http://fgistp.economy.gov.ru/>).

**2.** Кадастровые планы территории.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГЛАВА КЕТОВСКОГО РАЙОНА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 27 июля 2021 г. № 31  
с. Кетово

**О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила  
землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района  
Курганской области**

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Кетовский район», Положением об общественных обсуждениях и о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности на территориях поселений, входящих в состав Кетовского района, утвержденным решением Кетовской районной Думы от 27 июня 2018 года №323, Решением Кетовского районного суда от 21.05.2021 года, Глава Кетовского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Назначить публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области по смене территориальной зоны Ж-3 (Зона многоквартирной секционной жилой застройки 2-5 этажей) на зону Ж-1 (Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием скота и птицы), для земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176, площадью 1102 кв. м., расположенного по адресу: Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Космонавтов, д. 62 (далее - Проект).

Перечень информационных материалов по Проекту:

- Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области;

2. Собрание участников публичных слушаний провести «30» августа 2021 г. в здании Администрации Кетовского района Курганской области по адресу: Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Космонавтов, 39 с 10:00 ч. по местному времени.

3. Экспозиция проекта откроется «30» июля 2021 г. в здании Администрации Кетовского района по адресу с. Кетово, ул. Космонавтов, 39, и будет проводиться до «30» августа 2021 г.

4. В период размещения проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции такого проекта участники публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания участников публичных слушаний;

2) в письменной форме в адрес Администрации Кетовского района;

3) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

Предложения и замечания участников публичных слушаний по Проекту подаются в рабочие дни с 9 до 16 часов (обеденный перерыв с 12 часов до 13 часов) в кабинете 129 в здании Администрации Кетовского района по адресу с. Кетово, ул. Космонавтов, 39, либо направляются почтовым отправлением.

Предложения и замечания не рассматриваются в случае выявления факта представления участником публичных слушаний недостоверных сведений.

5. Срок проведения публичных слушаний по Проекту составляет один месяц с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

6. Определить органом, уполномоченным на организацию и проведение публичных слушаний по Проекту, Администрацию Кетовского района.

7. Администрации Кетовского района:

1) обеспечить официальное опубликование оповещения о начале публичных слушаний в установленном порядке и разместить на официальном сайте Администрации Кетовского района в сети «Интернет». Распространить оповещение о начале публичных слушаний на информационных стендах, оборудованных около здания Администрации Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области.

2) в целях доведения до населения информации о содержании Проекта организовать экспозиции Проекта, выступления представителей Администрации Кетовского района и консультирование посетителей экспозиции по Проекту;

3) обеспечить прием и анализ замечаний и предложений участников публичных слушаний;

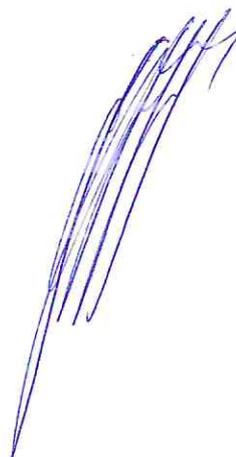
4) обеспечить ведение протокола публичных слушаний, подготовку заключений по результатам публичных слушаний, а также опубликование заключения по результатам публичных слушаний на официальном сайте Администрации Кетовского района в сети «Интернет».

8. Разместить настоящее постановление и Проект на официальном сайте Администрации Кетовского района в сети «Интернет».

9. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации Кетовского района.

И.о Главы Кетовского района

А.В. Дружков



**Кетовский районный суд**

Курганской области  
ул. М. Горького, д. 42, с. Кетово  
Курганская область,  
641310

тел. (35231) 3-82-66;

факс (35231) 3-84-86;

ketovsky.krg@sudrf.ru

13 04 24 № 754

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Администрации Кетовского района  
Курганской области  
641310, с. Кетово, ул. Космонавтов, 39

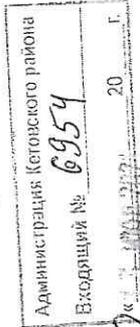
Направляется копия решения Кетовского районного суда от 21.05.2021 г. по административному делу 2а-651/2021 по административному исковому заявлению Лещенко Антона Игоревича к Администрации Кетовского района Курганской области о признании решения незаконным и возложении обязанности, для исполнения.

Об исполнении решения необходимо уведомить Кетовский районный суд.

Приложение: копия решения на 3-х листах.

И.о. председателя суда

А.Б. Манчихина  
тел. 8 (35231) 3-84-86



О.Н.Седых

подготовке правил землепользования и застройки  
о района истцу отказано в изменении  
данном отказом истец не согласен. Указанным  
итствия к осуществлению его прав как гражданину  
а приватизацию земельного участка. Отказ  
о района не содержит оснований отказа,  
цим законодательством Российской Федерации, в  
вании для отказа указано, что истец построил дом  
ой документацией. При этом, истец неоднократно  
ю Кетовского района с обозначенным вопросом,  
й со стороны Администрации Кетовского района о  
вии с проектной документацией в адрес истца не  
. 1 ст. 33 ГрК РФ, внесение изменений в правила  
и осуществляется в порядке, предусмотренном ст.  
обностей, установленных настоящей статьёй, то  
в правила землепользования и застройки. Вместе с  
означенная в письме Администрации Кетовского  
т. 51 ГрК РФ является основанием для отказа в  
ввод объекта в эксплуатацию, а не в смене  
ам образом, правовых оснований для отказа во  
ториальный план и правила землепользования и  
льсвета в отношении земельного участка,  
урганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул.  
истрации Кетовского района не имелось. Просит  
Администрации Кетовского района 18.01.2021 №  
в Правила землепользования и застройки в части  
стровым номером 45:08:040218:176, а именно  
зоны указанного земельного участка с Ж-3 на Ж-1,  
Кетовского района внести соответствующие  
план и правила землепользования и застройки

Лещенко А.И. в судебном заседании на  
заявленных требованиях настаивал, пояснил, что земельный участок с  
кадастровым номером 45:08:040218:12 был предоставлен в аренду ООО  
«Аврис» для строительства группы многоквартирных жилых домов, в  
последствии указанный земельный участок был размежеван на два земельных  
участка, один из которых предоставлен ему в аренду. Таким образом,  
территориальная зона с основным видом разрешенного использования «для  
строительства многоквартирного жилого дома» была установлена в отношении  
земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:12, требования в иске  
направлены на изменение территориальной зоны в отношении вновь  
образованного земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176  
путем внесения соответствующих изменений в генеральный план. При  
действующих правилах землепользования и застройки он не может реализовать  
свои права в полной мере, не может ввести в эксплуатацию и зарегистрировать

заявленных требований  
кадастровым номером 45:08:040218:176, площадью 1102 кв.м, расположенный  
по адресу: Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Космонавтов, д.  
62. Договор заключен сроком на три года. Дополнительным соглашением от  
15.03.2017 арендодатель - Администрация муниципального образования  
Кетовский сельсовет Кетовского района Курганской области заменена на  
Администрацию Кетовского района Курганской области. В период действия  
договора истцом завершено строительство объекта (жилого дома) на спорном  
земельном участке. В связи с несоответствием территориальной зоны  
указанного земельного участка 22.12.2020 истец обратился в Администрацию  
Кетовского района с письменным заявлением о возможности внесения  
изменений в Правила землепользования и застройки в части земельного участка  
с кадастровым номером 45:08:040218:176, а именно изменения  
территориальной зоны указанного земельного участка с Ж-3 на Ж-1. Письмом

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

Кетовский районный суд Курганской области в составе председательствующего судьи Суханова И.Н.

при секретаре судебного заседания Михалевой М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в с.Кетово Кетовского района Курганской области 21 мая 2021 года административное дело по административному исковому заявлению Лещенко Антона Игоревича к Администрации Кетовского района Курганской области о признании решения незаконным и возложении обязанности,

**УСТАНОВИЛ:**

Лещенко А.И. обратился в Кетовский районный суд Курганской области с административным иском к Администрации Кетовского района Курганской области о признании незаконным решения от 18.01.2021 об отказе во внесении в Правила землепользования и застройки в отношении земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176, расположенного по адресу: Курганская область, Кетовский район, с.Кетово, ул.Космонавтов, 62 (изменении территориальной зоны с Ж-3 на Ж-1), возложении соответствующей обязанности. В обоснование заявленных требований указано, что 01.09.2016 Лещенко А.И. по договору купли-продажи приобрел объект незавершенного строительства площадью 229,5 кв.м со степенью готовности 49%, расположенный по адресу: Курганская область, Кетовский район, с.Кетово, ул. Космонавтов, д. 62. 09.12.2016 между Лещенко А.И. и Администрацией Кетовского сельсовета Кетовского района заключен договор аренды земельного участка № 53, согласно которому арендодатель сдал, а арендатор принял в пользование для среднеэтажной жилой застройки (завершения строительства многоквартирного дома) земельный участок с кадастровым номером 45:08:040218:176, площадью 1102 кв.м, расположенный по адресу: Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Космонавтов, д. 62. Договор заключен сроком на три года. Дополнительным соглашением от 15.03.2017 арендодатель - Администрация муниципального образования Кетовский сельсовет Кетовского района Курганской области заменена на Администрацию Кетовского района Курганской области. В период действия договора истцом завершено строительство объекта (жилого дома) на спорном земельном участке. В связи с несоответствием территориальной зоны указанного земельного участка 22.12.2020 истец обратился в Администрацию Кетовского района с письменным заявлением о возможности внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176, а именно изменения территориальной зоны указанного земельного участка с Ж-3 на Ж-1. Письмом

от 18.01.2021 комиссией по подготовке правил землепользования и застройки Администрации Кетовского района истцу отказано в изменении территориальной зоны. С данным отказом истец не согласен. Указанным отказом истцу созданы препятствия к осуществлению его прав как гражданину Российской Федерации на приватизацию земельного участка. Отказ Администрации Кетовского района не содержит оснований отказа, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе ГрК РФ. Так, основанием для отказа указано, что истец построил дом не в соответствии с проектной документацией. При этом, истец неоднократно обращался в Администрацию Кетовского района с обозначенным вопросом, однако каких-либо замечаний со стороны Администрации Кетовского района о строительстве не в соответствии с проектной документацией в адрес истца не поступало. Как следует из ч. 1 ст. 33 ГрК РФ, внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 31 и 32 ГрК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьёй, то есть при подготовке проекта в правила землепользования и застройки. Вместе с тем, причина для отказа, обозначенная в письме Администрации Кетовского района, в соответствии со ст. 51 ГрК РФ является основанием для отказа в получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а не в смене территориальной зоны. Таким образом, правовых оснований для отказа во внесении изменений в территориальный план и правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Космонавтов, д. 62, у Администрации Кетовского района не имелось. Просит признать незаконным отказ Администрации Кетовского района 18.01.2021 № 202 во внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176, а именно изменении территориальной зоны указанного земельного участка с Ж-3 на Ж-1, обязать Администрацию Кетовского района внести соответствующие изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета.

Административный истец Лещенко А.И. в судебном заседании на заявленных требованиях настаивал, пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 45:08:040218:12 был предоставлен в аренду ООО «Аврис» для строительства группы многоквартирных жилых домов, в последствии указанный земельный участок был размежеван на два земельных участка, один из которых предоставлен ему в аренду. Таким образом, территориальная зона с основным видом разрешенного использования «для строительства многоквартирного жилого дома» была установлена в отношении земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:12, требования в иске направлены на изменение территориальной зоны в отношении вновь образованного земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176 путем внесения соответствующих изменений в генеральный план. При действующих правилах землепользования и застройки он не может реализовать свой права в полной мере, не может ввести в эксплуатацию и зарегистрировать

право собственности на жилой дом, а также оформить в собственность земельный участок путем выкупа. При регистрации договора купли-продажи от 01.09.2016 ему в собственность перешел объект незавершенного строительства. На момент покупки, по объемно планировочному решению, строение представляло собой единое пространство, что подтверждает технический план. Какие-либо изменения параметров и конфигурации внутренних помещений им не производились. Объект не зарегистрирован как многоквартирный жилой дом, он зарегистрирован как объект незавершенного строительства. Имеет намерение завершить строительство объекта как индивидуальный жилой дом, чтобы в нем проживать.

Представитель административного ответчика – Администрация Кетовского района Курганской области Кузьмина С.В., действующая на основании доверенности, в судебном заседании в удовлетворении требований просила отказать. Из отзыва ответчика следует, что на основании Постановления Администрации Кетовского района № 227 от 10.03.2009 арендодатель (Администрация Кетовского района) сдал, а арендатор (ООО «Аврис») принял в пользование для строительства группы многоквартирных жилых домов земельный участок с кадастровым номером 45:08:040218:12 площадью 4579 кв.м. Для данного земельного участка по заявлению арендатора подготовлен Градостроительный план № RU45508301-74 от 28.09.2011 с основным видом разрешенного использования земельного участка: «для строительства многоквартирного жилого дома», а также на основании указанных выше документов Администрацией Кетовского сельсовета подготовлено «Разрешение на строительство» № RLJ45508301-64 от 14.10.2011 сроком действия до 17.05.2017 для строительства «2-х квартирного жилого дома, общей площадью 229,54 кв.м». В настоящее время истец построил на данной территории индивидуальный жилой дом общей площадью 381,9 кв.м, размежевав земельный участок и заключив договор аренды земельного участка с Администрацией Кетовского района №53 от 09.12.2016 сроком действия до 08.12.2019 для завершения строительства многоквартирного дома, а также осуществив строительство не в соответствии с проектной документацией, на основании которой были подготовлены разрешительные документы. Согласно сведениям Единого государственного реестра построенному объекту присвоен статус: «Объект незавершенного строительства. Площадь застройки: 229,5 кв.м. Степень готовности 49%». Согласно подпункту 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставлено в аренду без проведения торгов земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположено объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта собственнику объекта незавершенного строительства при условии, что такой земельный участок не представлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта, и что уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено

требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Правовой режим земель устанавливается исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и является одним из основных принципов земельного законодательства. Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (ст. 1.7, 42 Земельного кодекса Российской Федерации). Таким образом, смена территориальной зоны с «Зоны многоквартирной секционной жилой застройки 2-5 этажей» (ЖЗ) на «Зону индивидуальной усадьбыной жилой застройки с содержанием скота и птицы» (Ж1) земельного участка, расположенного по адресу: Курганская область, Кетовский район, с.Кетово, ул.Космонавтов, 62, с кадастровым номером 45:08:040218:176, не представляется возможным, так как будет не правомерной и противоречить действующему законодательству. Материалами дела подтверждается, что земельный участок предоставлен на основании решения органа местного самоуправления для строительства группы многоквартирных жилых домов с предварительным местом размещения объекта двухквартирного жилого дома без проведения аукциона. В нарушении данных требований истец настаивает о рассмотрении вопроса строительства индивидуального жилого дома на земельном участке, предоставленном для строительства группы многоквартирных жилых домов, в связи с чем требуется выделение земельного участка и смена территориальной зоны в целевое назначение земельного участка и смена территориальной зоны в утвержденных представительным органом власти документов территориального планирования и градостроительного зонирования. Поскольку земельный участок предоставлен для определенных целей без проведения аукциона, изменение существующего вида его разрешенного использования на вид «для индивидуального жилищного строительства» - не допустимо. Направленный истцом Технический план от 03.04.2018 подготовлен ООО «Региональный центр «Земля», содержит информацию, что строительство проведено не в соответствии с разрешительной документацией на строительство, планы этажей противоречат проектной документации, объект не является двухквартирным жилым домом. Обращение о вводе в эксплуатацию «2-х квартирного жилого дома, общей площадью 229,54 кв.м.» с приложением всех требуемых документов согласно ст. 55 ГК РФ от Ленченко А.И. в Администрацию Кетовского района не поступало. На спорном земельном участке истец имеет право построить 2-х квартирный жилой дом. Поскольку земельный участок предоставлен для определенных целей, изменение существующего вида его разрешенного использования на «для индивидуального жилищного строительства» с целью дальнейшего признания

лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, и выясняет обстоятельства, указанные в ч. 9 и 10 данной статьи, в полном объеме.

Установлено, что на основании Постановления Администрации Кетовского района № 227 от 10.03.2009 арендодатель (Администрация Кетовского района) сдал, а арендатор (ООО «Аврис») принял в пользование для строительства группы многоквартирных жилых домов земельный участок с кадастровым номером 45:08:040218:12 площадью 4579 кв.м. Для данного земельного участка по заявлению арендатора подготовлен Градостроительный план № RU45508301-74 от 28.09.2011 с основным видом разрешенного использования земельного участка: «для строительства многоквартирного жилого дома», а также на основании указанных выше документов Администрацией Кетовского сельсовета подготовлено «Разрешение на строительство» № RU45508301-64 от 14.10.2011 сроком действия до 17.05.2017 для строительства «2-х квартирного жилого дома, общей площадью 229,54 кв.м».

01.09.2016 Лещенко А.И. у ООО «Аврис» по договору купли-продажи приобрел объект незавершенного строительства площадью 229,5 кв.м со степенью готовности 49%, расположенный по адресу: Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул.Космонавтов, д. 62 (право собственности зарегистрировано в отношении Лещенко А.И., о чем представлена выписка из ЕГРН).

09.12.2016 между Лещенко А.И. и Администрацией Кетовского сельсовета Кетовского района заключен договор аренды земельного участка № 53, согласно которому арендодатель сдал, а арендатор принял в пользование для среднеэтажной жилой застройки (для завершения строительства многоквартирного дома) земельный участок с кадастровым номером 45:08:040218:176, площадью 1102 кв.м, расположенный по адресу: Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул.Космонавтов, 62. Договор заключен сроком на три года. Дополнительным соглашением от 15.03.2017 арендодатель - Администрация муниципального образования Кетовский сельсовет Кетовского района Курганской области заменена на Администрацию Кетовского района Курганской области.

В Администрацию Кетовского района Курганской области истец представил уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

17.01.2020 в адрес истца было направлено уведомление о том, что строительство объекта индивидуального жилищного строительства в зоне многоквартирной секционной жилой застройки 2-5 этажей, установленной в соответствии с Правилами землепользования и застройки Кетовского сельсовета, утвержденными Кетовской сельской Думой 25.07.2018 № 324, не предусмотрено.

22.12.2020 истец обратился в Администрацию Кетовского района с письменным заявлением о возможности внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176, площадью 1102 кв.м, расположенного по адресу:

права собственности строящегося объекта, как индивидуальный жилой дом, построенного без разрешительных документов, не допустимо.

Представитель заинтересованного лица, - Администрации Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, представил отзыв на исковое заявление из которого следует, что в настоящее время полномочиями в области градостроительной деятельности обладает Администрация Кетовского района. 26.06.2018 решением Кетовской районной Думы утверждены «Правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета». Таким образом, Администрация Кетовского сельсовета не уполномочена принимать решения о внесении изменений в правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области. Решение вопроса оставил на усмотрение суда, просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Суд с учетом мнения участвующих в деле лиц определил провести судебное разбирательство в отсутствие неявившихся лиц в соответствии со ст.150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ).

Заслушав стороны, допросив специалиста, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу части 2 статьи 46 Конституции Российской Федерации решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

Согласно части 1 статьи 218 КАС РФ 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) 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.

Согласно ст. 226 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, суд проверяет законность решения, действия (бездействия) в части, которая оспаривается, и в отношении лица, которое является административным истцом, или лиц, в защиту прав, свобод и законных интересов которых подано оответствующее административное исковое заявление. При проверке законности этих решения, действия (бездействия) суд не связан основаниями и водами, содержащимися в административном исковом заявлении о признании незаконными решения, действия (бездействия) органа, организации,

Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Космонавтов, 62, а именно изменения территориальной зоны указанного земельного участка с Ж-3 (Зона многоквартирной секционной жилой застройки 2-5 этажей) на Ж-1 (Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием скота и птицы).

Администрация Кетовского района Курганской области 18.01.2021 № 202 Лещенко А.И. направлен ответ, из которого следует, что согласно архивным материалам, находящимся в отделе архитектуры и градостроительства, на основании Постановления Администрации Кетовского района № 227 от 10.03.2009, Арендодатель (Администрация Кетовского района) сдал, а Арендатор (ООО «Аврис») принял в пользование для строительства группы многоквартирных жилых домов земельный участок с кадастровым номером 45:08:040218:12 площадью 4579 кв.м. Для данного земельного участка по заявлению Арендатора подготовлен Градостроительный план № R.U 45508301-74 от 28.09.2011 с основным видом разрешенного использования земельного участка: «для строительства многоквартирного жилого дома», а также на основании указанных выше документов Администрацией Кетовского сельсовета подготовлено «Разрешение на строительство» № RU45508301-64 от 14.10.2011 года для строительства «2-х квартирного жилого дома, общей площадью 229,54 кв.м». В настоящее время Лещенко А.И. построил на данной территории индивидуальный жилой дом, размежевав земельный участок и заключив договор аренды земельного участка с Администрацией Кетовского района №53 от 09.12.2016, осуществив строительство не в соответствии с проектной документацией, на основании которой были подготовлены разрешительные документы. Согласно ст. 1, 7, 42 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 - ФЗ собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Допрошенный в судебном заседании специалист (начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации Кетовского района Курганской области) Влеско С.С. изложенные доводы в ответе Администрации Кетовского района Курганской области от 18.01.2021 № 202 поддержал.

Подпункт 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает принцип деления 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.

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 (пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Зонирование территории регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в пункте 7 статьи 1 которого содержится понятие

территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков) (пункт 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (часть 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Под градостроительным регламентом понимается устанавливаемое в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (пункт 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Конкретные виды и состав территориальных зон указаны в статье 3; Градостроительного кодекса Российской Федерации, а виды разрешенного использования земельных участков - в статье 37 указанного Кодекса.

В соответствии с частями 2, 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В силу части 1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации внесенные изменения в правила землепользования и застройки

осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 настоящего Кодекса.

Одним из оснований для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является поступление предложений об изменении границ территориальных зон от физических или юридических лиц в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стойкость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений (пункт 2 части 2, пункт 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Данное предложение согласно части 4 статьи 33 названного кодекса в течение 30 дней подлежит рассмотрению комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки, которая направляет главе местной администрации заключение о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения.

Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям (часть 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом: 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков; 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района; 3) определенных настоящим Кодексом территориальных зон; 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования; 5) планируемых изменений границ земель различных категорий; 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках; 7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения (ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно техническому плану здания, подготовленному в связи с образованием здания из объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Курганская область, Кетовский район, с.Кетово, ул.

Космонавтов, 62, указанный объект недвижимости имеет назначение – жилое, площадь 381,9 кв.м, год завершения строительства - 2018.

Согласно чертежу контура объекта недвижимости, планам этажей, истцом построен жилой дом, отличающийся от архитектурно-строительных чертежей 2-квартирного жилого дома по ул. Космонавтов, 62 в с. Кетово Курганской области, утвержденных в 2011 г. в части внутренней планировки дома (убрана стена, разделяющая квартиры), внешне жилой дом соответствует указанным чертежами и не противоречит «Разрешению на строительство» № RLJ45508301-64 от 14.10.2011 сроком действия до 17.05.2017 для строительства «2-х квартирного жилого дома, общей площадью 229,54 кв.м».

Земельный участок с кадастровым номером 45:08:040218:12 был предоставлен в аренду ООО «Аврис» для строительства группы многоквартирных жилых домов, в последствии указанный земельный участок был разделен на два земельных участка, один из которых предоставлен истцу в аренду. Таким образом, территориальная зона с основным видом разрешенного использования «для строительства многоквартирного жилого дома» изначально была установлена в отношении земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:12.

Из экспертного заключения ООО «ПРОТЭКС» следует, что объект, расположенный по адресу: Курганская область, Кетовский район, с.Кетово, ул.Космонавтов, 62, возведен в границах арендуемого истцом земельного участка и соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимся в иных документах для такого рода объектов (многоквартирных домов в зоне среднеэтажной застройки). Объекту может эксплуатироваться в качестве объекта индивидуального жилищного строительства при условии использования данного объекта без раздела на самостоятельные объекты недвижимости и проживания одной семьи. Инженерно-технические параметры объекта не нарушают требований нормативно-технических регламентов, действующих на территории Российской Федерации; эксплуатационные качества и нормы не нарушены; дальнейшая эксплуатация объекта не создаст угрозы жизни и здоровью граждан. Объект может быть рекомендован для дальнейшей эксплуатации в качестве жилого здания (объекта индивидуального жилищного строительства).

О нарушении чьих-либо интересов спорным объектом недвижимости либо изменением территориальной зоны спорного земельного участка с Ж-3 на Ж-1 суду не представлено. Ответчик ссылается на то, что поскольку разрешение выдавалось для строительства многоквартирного жилого дома (2-х квартирного), то индивидуальный жилой дом на спорном земельном участке построен быть не может, других доводов суду не представлено.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим

лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (ч. 2, 3 ст. 209 ГК РФ).

В силу ст. 1 ФЗ от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» местное самоуправление составляет одну из основ конституционного строя Российской Федерации, признается, гарантируется и осуществляется на всей территории Российской Федерации. Местное самоуправление в Российской Федерации - форма осуществления народом своей власти, обеспечивающая в пределах, установленных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, а в случаях, установленных федеральными законами, - законами субъектов Российской Федерации, самостоятельное и под свою ответственность решение населением непосредственно и (или) через органы местного самоуправления вопросов местного значения исходя из интересов населения с учетом исторических и иных местных традиций.

Оценив представленные доказательства в совокупности, суд полагает требования Лещенко А.И. удовлетворить. В рассматриваемом случае необходимо исходить из интересов гражданина, который намерен использовать принадлежащее ему здание, проектируемое как двухквартирный дом, в качестве индивидуального жилого дома для своего проживания, не нанося ущерб другим лицам. Внешне здание жилого дома соответствует проекту. Из позиции ответчика не следует, что орган местного самоуправления разрешил спорный вопрос исходя из интересов населения, формально настаивая на нарушении истцом вида использования земельного участка. Ответчиком не представлено доказательств того, что изменение территориальной зоны спорного земельного участка с Ж-3 на Ж-1 повлечет негативные последствия для муниципального образования и его населения.

В силу положений ч. 3 ст. 227 КАС РФ в случае удовлетворения административного иска об оспаривании действия (бездействия) и необходимости совершения административным ответчиком каких-либо действий в целях устранения нарушений прав, свобод и законных интересов административного истца либо препятствий к их осуществлению суд указывает на необходимость совершения определенных действий либо на необходимость устранения иным способом допущенных нарушений прав, свобод и законных интересов административного истца и на срок устранения таких нарушений.

В связи с изложенным суд возлагает на Администрацию Кетовского района обязанность внести соответствующие изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Курганской области в отношении земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176, площадью 1102 кв.м, расположенного по адресу: Курганская

область, Кетовский район, с.Кетово, ул. Космонавтов, 62, изменить территориальную зону с Ж-3 на Ж-1.

Руководствуясь ст.ст.175-180, 227 КАС РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Административные искивые требования Лещенко Антона Игоревича к Администрации Кетовского района Курганской области о признании решения незаконным и возложении обязанности удовлетворить.

Признать незаконным отказ Администрации Кетовского района Курганской области 18.01.2021 № 202 о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета в части земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176, площадью 1102 кв.м, расположенного по адресу: Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Космонавтов, 62.

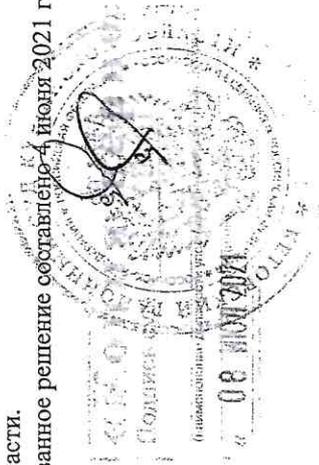
Обязать Администрацию Кетовского района Курганской области внести изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Курганской области в отношении земельного участка с кадастровым номером 45:08:040218:176, площадью 1102 кв.м, расположенного по адресу: Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Космонавтов, 62, изменив территориальную зону с Ж-3 на Ж-1.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Курганский областной суд в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения путем подачи апелляционной жалобы через Кетовский районный суд Курганской области.

Мотивированное решение составлено 4 июня 2021 года.

Судья

И.Н. Суханов



Решение вступило  
в законную силу

Дата

06.06.2021

Подпись

*[Handwritten signature]*

Настоящий документ находится  
в деле № 2а-65/2021  
в Кетовском районном суде  
Секретарь суда *[Signature]*

## **Обоснование изменений, вносимых в Правила землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области**

Настоящий проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки предполагает внесение изменений в текстовую и графическую части.

### **1. В соответствии с проектом в текстовую часть вносятся следующие изменения:**

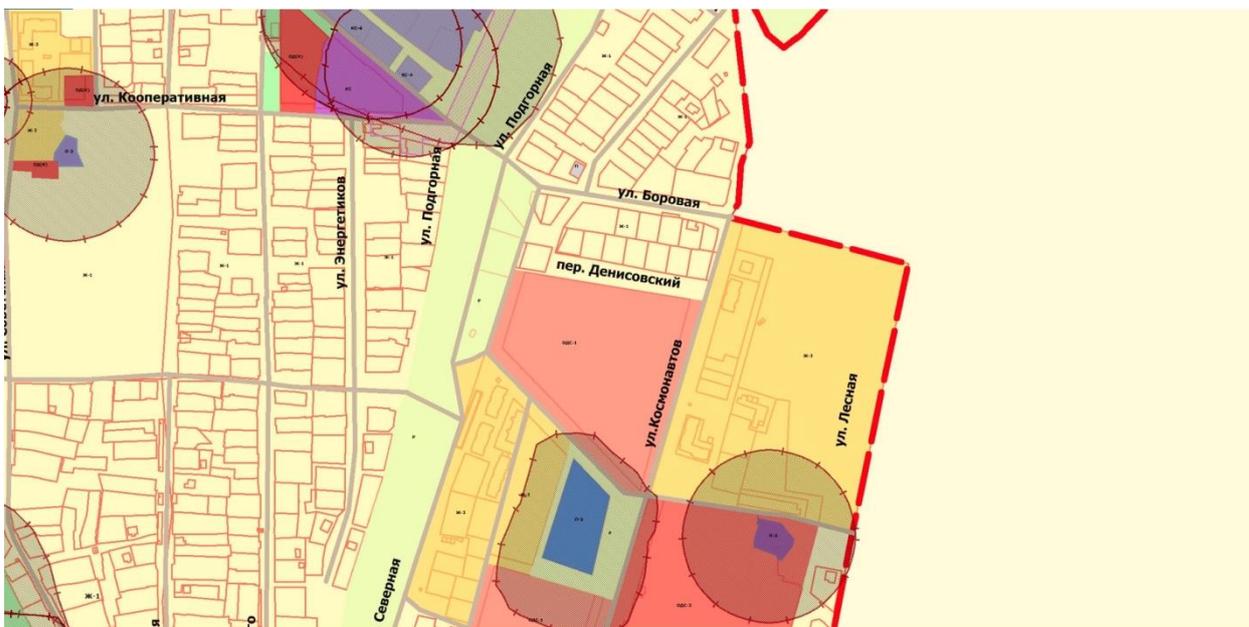
Добавить пункт: «Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящих Правилах, допускает без отдельного указания в видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное».

### **2. В соответствии с проектом в графическую часть вносятся следующие изменения:**

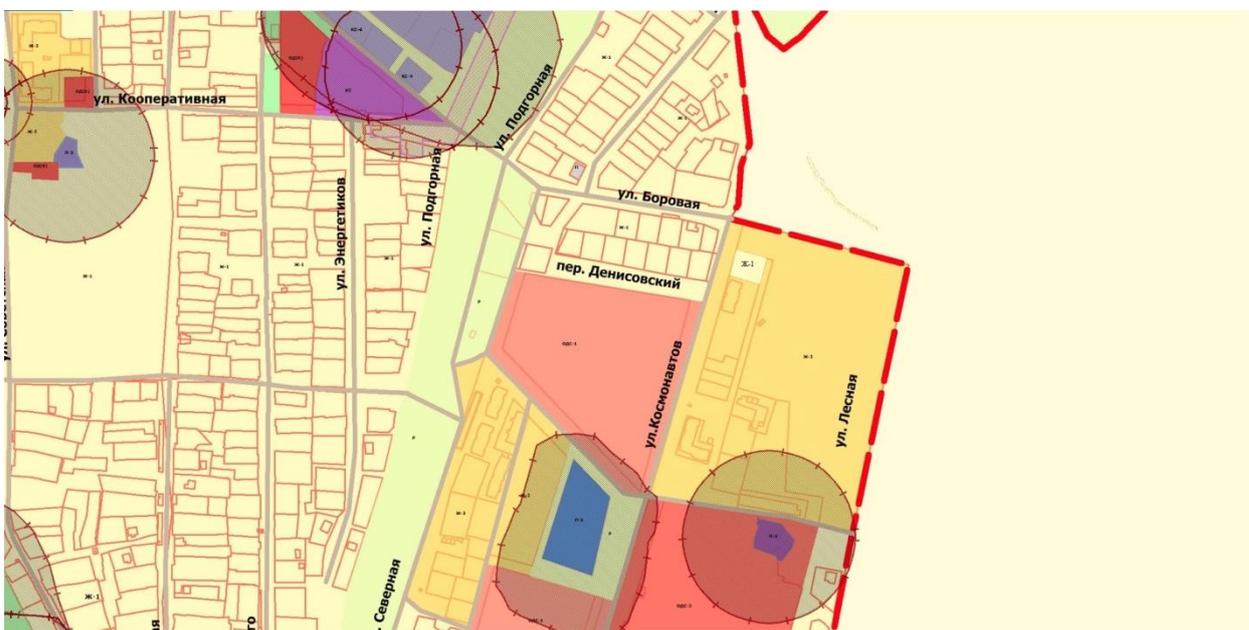
На основании решения Кетовского районного суда от 21.05.2021 по административному делу 2а-651/2021 по административному исковому заявлению Лещенко Антона Игоревича к Администрации Кетовского района Курганской области изменить функциональную зону «Зона многоквартирной секционной жилой застройки 2-5 этажей (Ж-3)» на функциональную зону «Зона индивидуальной усадебной жилой застройки (Ж-1)» для земельного участка с кадастровым номером **45:08:040218:176** со следующими характеристиками: адрес – Курганская область, Кетовский район, с. Кетово, ул. Космонавтов, 62; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – для среднеэтажной застройки (по документу – среднеэтажная жилая застройка (для завершения строительства многоквартирного дома); площадь – 1 102 000 кв.м.

Изменения вносятся в графическую часть Правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района, утвержденных 25.07.2018 Решением Кетовской районной Думы №324 (с изменениями на 28.04.2021).

Для удобства рассмотрения настоящего проекта изменений ниже приводятся фрагменты утвержденной карты градостроительного зонирования – Правил землепользования и застройки муниципального образования Кетовский сельсовет Кетовского района Курганской области – «до» и «после» внесения изменений (рис. 1«д» и рис. 1«п» – соответственно).



**Рис. 1«д»** – фрагмент утвержденной карты градостроительного зонирования – Правил землепользования и застройки муниципального образования Кетовский сельсовет Кетовского района Курганской области – «до» внесения изменений.



**Рис. 1«п»** – фрагмент утвержденной карты градостроительного зонирования – Правил землепользования и застройки муниципального образования Кетовский сельсовет Кетовского района Курганской области – «после» внесения изменений