

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

г. Москва

23 июля 2019 года

Дело № А40-67909/19-2-425

Резолютивная часть объявлена 16 июля 2019 года

Решение изготовлено в полном объеме 23 июля 2019 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Махлаевой Т.И.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Кондрашкиной Т.С.

рассмотрел в открытом судебном заседании дело

по заявлению АО "ПРОМКАПИТАЛ"

к ответчику: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

третье лицо: Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата «Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»

об оспаривании уведомления от 28.01.2019г. №77/19-7819 об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета изменений в ЕГРН

при участии в судебном заседании:

от заявителя – Быкова И.Ю. по доверенности от 12.03.2019г. №6/ПК, Ленчина Н.А. по доверенности от 12.04.2019г. №14/ПК

от ответчика – Макеева Ю.Д. по доверенности от 26.12.2018г. №23256/2019

от третьего лица – не явилось, извещено

УСТАНОВИЛ:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМКАПИТАЛ" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением(с учетом ходатайства об уточнении исковых требований, которое судом удовлетворено в порядке ст.49 АПК РФ протокольным определением) в котором просит признать недействительным уведомление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 28.01.2019 № 77/19-7819 об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета изменений в ЕГРН в части видов разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004002:40.

Ответчик просит в удовлетворении требований отказать по основаниям, изложенным в отзыве на иск.

Извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представитель третьего лица в судебное заседание не явился. Суд рассматривает дело в соответствии со ст. 123,156 АПК РФ.

Изучив все материалы дела, в том числе предмет и основание заявленного иска, доводы отзыва на иск, исследовав и оценив все имеющиеся в деле доказательства, выслушав представителей сторон арбитражный суд пришел к выводу, что иск подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, АО «ПромКапитал» (далее Заявитель) является собственником объекта недвижимого имущества - земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004002:40 общей площадью 20 729 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, вл. I. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11 (далее - Земельный участок). Вид разрешенного использования Земельного участка - эксплуатация производственных и складских зданий.

24.07.2018 Правительством Москвы Постановлением № 790-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП» (далее - ППМ №> 790-ПП) (Приложение), были внесены изменения в Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 г. Х» 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» (в редакции постановления Правительства Москвы от 08 мая 2018 г. № 403-ПП) в соответствии с которым в отношении Земельного участка Заявителя были установлены следующие виды разрешенного использования: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет 5 000 кв.м. (4.4.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (3.5.1 .0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (3.5.2.0); размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность, за исключением банковской и страховой деятельности (4.1.0); размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6.0).

Данные виды разрешенного использования земельного участка соответствуют действующему в настоящее время классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Министерства экономического развития от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» которым с 24 декабря 2014 года для использования на будущий период введен закрытый перечень возможных видов разрешенного использования и коды к ним, подлежащие применению во всех регионах РФ. Классификатор содержит пояснения по допустимой деятельности по каждому виду разрешенного использования.

27.08.2018 Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее - Москомархитектура) Ответчику были переданы сведения по территориальной зоне, в которой находится Земельный участок Заявителя. По сведениям публичной кадастровой карты Росреестра территориальной зоне, поставленной на Федеральный кадастровый учет, присвоен № 77.01.1.3806.

Пунктом 2 ст. 37 ГрК РФ указано на установление видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне.

17.10.2018 Заявитель обратился в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве через МФЦ района Мещанский (далее - Ответчик) с заявлением № 77-0-1- 71/3214/2018-1.332 об осуществлении государственного кадастрового учета изменений видов разрешенного использования Земельного участка, что подтверждается описью документов, принятых для оказания государственных услуг.

26.10.2018 государственным регистратором Шининой Г.И. было принято решение о приостановлении государственного кадастрового учета изменений Земельного участка, что подтверждается уведомлением от 26.10.2018 № 77/18-96559 (Приложение). Согласно указанному уведомлению часть Земельного участка расположена в границах территории объекта культурного наследия. Поэтому в

соответствии с п. 1.4.7 Правил землепользования и застройки города Москвы действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и (или) их части и объекты капитального строительства, расположенные в границах, соответствующих территориальных зон и подзон территориальных зон, за исключением тех, что: расположены в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. С целью уточнения сведений о виде разрешенного использования Земельного участка Заявителя направлен запрос в адрес- Министерства культуры РФ.

АО «ПромКапитал» также обратилось в адрес Министерства культуры РФ с просьбой предоставить сведения о видах разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004002:40, расположенного по адресу: Г, Москва, Краснопролетарская ул., вл. 16, стр. 1-11 с учетом изданного Постановления Правительства Москвы от 24.07.2018 г. № 790-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. Х» 120-ПП» (Приложение), которым предусмотрены все виды разрешенного использования земельного участка, которые указаны в заявлении, направленном в Управление Росреестра по г. Москве в целях внесения изменений в ЕГРН (Приложение). Мин культуры России письмом от 28.11.2018 г. № М978-12-02 (Приложение) сообщило, что в соответствии со ст. 9.1 и. 9.2. Федерального закона от 22.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах, культурного наследия (памятниках истории культуры) народов Российской Федерации полномочия по государственной охране объектов культурного наследия на территории г. Москвы (за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утвержден распоряжением Правительства РФ от 01.06.2009 № 759-р) находятся в ведении Департамента культурного наследия города Москвы (Мосгорнаследие).

29.11.2018 Заявителем были предоставлены в дело № 77-0-1-71/3214/2018-1332 дополнительные документы (расписка о принятии документов № 77-0-1-47/3001/2018-6581) (Приложение): копия письма из Министерства культуры РФ от 28.11.2018 №М978-12-02; копия письма из Мосгорнаследия от 17.08.2017 № ДКН-16-09-2137/7 о согласовании предпроектного предложения (концепции) реновации территории по адресу: г. Москва, ул. Краснопролетарская, вл. 1.6, стр. 1-11.

06.12.2018 Ответчиком принято уведомление № 77-0-1-71/3214/2018-1332 об отказе в снятии приостановления государственного кадастрового учета земельного участка в связи с не поступлением ответа из Министерства культуры РФ на запрос, который был направлен ранее. Ответчиком подготовлены запросы в Министерство культуры РФ и/или Мосгорнаследие. Тем сам, Ответчиком не были приняты во внимание, представленные Заявителем дополнительные документы по заявлению о предоставлении дополнительных документов от 29.11.2018 № 77-0-1 -47/3001 /2018-6581.

АО «ПромКапитал» в соответствии с требованиями к сохранению, содержанию и использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия установленные статьями 47.2 и 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» согласовало проектную документацию на проведение, работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или

выявленного объекта культурного наследия), что подтверждается письмом Мосгорнаследия от 12.10.2018 г. № ДКИ-056601-000193/18.

На основании п. 4.2.1 Постановления от 26.04.2011 г. № 154-ПП об утверждении положения о Департаменте культурного наследия г. Москвы, к полномочиям Департамента относятся: утверждение (изменении) границ территории объекта культурного наследия регионального значения, местного (муниципального) значения, включаемых (включенных) в Единый реестр, объекта культурного наследия федерального значения, включенного в Единый реестр, за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации, а также выявленного объекта культурного наследия, и утверждении режимов использования территории таких объектов культурного наследия.

Согласно п. 4.4.30 Постановления от 26.04.2011 г. № 154-ПП к полномочиям Мосгорнаследия также относится согласование в пределах установленной сферы деятельности решений федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти города Москвы и органов местного самоуправления о предоставлении земель и об изменении их правового режима.

12.12.2018 г. Заявителем повторно был направлен запрос № 1206 в адрес Мосгорнаследия с просьбой подтвердить согласование видов разрешенного использования Земельного участка Заявителя, учтенных ППМ № 790-ПП, с целью передачи в дело о внесении изменений в ЕГРН № 77-0-1-71/3214/2018-1332.

Мосгорнаследие в письме от 10.01.2019 г. № ДКН-16-09-4119/8-2 сообщило, что обращение по вопросу согласования изменения видов разрешенного использования земельного участка кадастровый номер 77:01:0004002:40), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Краснопролетарская, вл. 16, стр. 1-11 было рассмотрено. Сведения, относящиеся к компетенции Департамента культурного наследия города Москвы, препятствующие изменению видов разрешенного использования земельных участков в границах, указанных объектов культурного наследия, в Департаменте отсутствуют. Учитывая изложенное Москомнаследие считает возможным, с учетом обеспечения требований к сохранению объекта культурного наследия, изменение видов разрешенного использования с кадастровым номером 77:01:0004002:40. расположенного по адресу: г. Москва, ул. Краснопролетарская, вл. 16, стр. 1-11 в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 24 июля 2018 г. № 790-ПП «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ГС». Данное письмо было предоставлено в Управление Росреестра по г. Москве, что подтверждается описью документов № 77-0-1-71/3133/2019-18, принятых для оказания государственных услуг от 15 января 2019 г. с приложением запроса в адрес Мосгорнаследия от 12.12.2018 № 1206 и письма-ответа из Мосгорнаследия от 10.01.2018 № ДКН-16-09-4119/8-2 (Приложение).

27.12.2018 Заявителем был повторно направлен запрос № 1228 от 26.12.2018 в адрес Министерства культуры РФ с просьбой предоставить ответ на запрос Ответчика от 06.12.2018 № 11-5310/2018 для проведения регистрации по делу № 77-0-1-71/3214/2018-1332 от 17.10.2018 г.

16.01.2019 Министерство культуры РФ предоставило письмо № 297-12-02 в адрес Ответчика, согласно которому указано, что в связи с обращением от 23.11.2018 № 17-10756/2018 по вопросу предоставления информации в отношении Земельного участка полномочия по государственной охране объектов культурного наследия на территории г. Москвы, за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утвержден распоряжением Правительства РФ от 01.06.2009 № 759-р находятся в ведении Мосгорнаследия. Копия ответа Мосгорнаследия по данному вопросу от 17.08.2017 № ДКН-16-09- 2137/7.

18.01.2019 Заявителем были предоставлены в дело № 77-0-1-71/3214/2018-1332 дополнительные документы (опись документов № 77-0-1-71/3133/2019-46) (Приложение): оригинал письма Министерства культуры РФ от 16.01.2019 №297-12-02

в адрес Ответчика; копия запроса в адрес Мосгорнаследия от 12.12.2018 № 1206; копия письма-ответа из Мосгорнаследия от 10.01.2018.

Кроме того, Заявителем 22.01.2019 был предоставлен в дело № 77-0-1-71/3214/2018-1332 дополнительный документ (опись документов № 77-0-1-71/3133/2019-51) копия согласования от 12.10.2018 № ДКН-056601-000193/18 проектной документации на проведение работ по сохранению выявленной объекта культурного наследия Заявителя.

28.01.2019 Ответчиком было предоставлено Заявителю уведомление об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости № 77/19-7819 (далее - Отказ) со ссылками на ст. 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), так как в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета изменений.

Данные факты послужили основанием для обращения в суд.

Удовлетворяя заявленные требования суд исходит из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно ч.4 ст.200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

При этом согласно п.5 ст.200 АПК РФ с учетом п.1 ст.65 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

Согласно ст.13 ГК РФ ненормативный акт, не соответствующий закону или иным правовым актам и нарушающий гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина, может быть признан судом недействительным.

Согласно п.1 Постановления Пленума ВС РФ от 01.07.1996 г. № 6 и Пленума ВАС РФ № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» если суд установит, что оспариваемый акт не соответствует закону или иным правовым актам и ограничивает

гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, то в соответствии со ст.13 ГК он может признать такой акт недействительным.

Как установлено судом территориальная зона, к которой относится земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004002:40, поставлена на кадастровый учет - № 77.01.1.3806 согласно данным Росреестра 27.08.2018 г., что подтверждается сведениями из Публичной кадастровой карты. Кроме того, в письме № МКА-02-34863/8-1 от 12.10.2018 Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура) также указывает, что в Правилах землепользования и застройки города Москвы (далее - Правила землепользования и застройки), утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004002:40 входит в территориальную зону № 203172559 (поставлена на кадастровый учет за № 77.01.1.3806) с основными видами разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.07.2018 № 790-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП».

В соответствии с п.7 ст.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом сведений об объектах недвижимости.

Согласно п.5 ст.8 Закона в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества: вид или виды разрешенного использования земельного участка.

В силу п.1 ст.21 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРН. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества.

Как следует из п.1 ч.2 ст.14 Закона основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости.

Ответчиком при вынесении уведомления не принято во внимание, что Заявитель наряду с ППМ № 790-ПП предоставил письмо-согласование из Мосгорнаследия от 10.01.2019 № ДКН-16-09-4119/8-2 и письмо из Министерства культуры РФ от 16.01.2019 № 297-12-02 адресованное Ответчику.

Согласно п.4 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ и п.3 ст. 85 Земельного кодекса РФ правообладатель земельного участка свободен в выборе основных видов разрешенного использования такого земельного участка в пределах, предусмотренных градостроительным регламентом (при условии соблюдения требований технических регламентов), и вправе осуществлять указанное правомочие самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

С учетом изложенного и положений ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственник может самостоятельно выбирать вид разрешенного использования из числа предусмотренных зонированием территорий.

Исходя из положений ч.2 ст. 34 ГрК Москвы документом градостроительного зонирования территории города Москвы являются Правила землепользования и застройки.

Как следует из ст. 1 ГрК РФ, территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно п.1 ч.6 ст. 30 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков указываются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

Подразделом 2.2.1 Правил землепользования и застройки предусмотрен порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно и изменяются без дополнительных решений и согласований. В соответствии с п. 2.4.2 Правил землепользования и застройки, внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом города Москвы, иными правовыми актами города Москвы, с проведением публичных слушаний.

В соответствии с п. 2.1.1.2. Правил землепользования и застройки Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом в том числе требований охраны объектов культурного наследия (п.п.5).

Согласно ч. 1, п. 6 ч. 2 ст. 33 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» № 73-ФЗ от 25.06.2002, объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране.... Государственная охрана объектов культурного наследия включает в себя: разработку, согласование и утверждение в случаях и порядке, установленных настоящим Федеральным законом, проектов зон охраны объектов культурного наследия, а также согласование решений федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о предоставлении земель и об изменении их правового режима.

Согласно ч. 2 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (далее Градостроительный кодекс), Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Согласно ч. 3 Градостроительного кодекса действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Таким образом, градостроительный регламент для Территориальной зоны (кадастровый учет за № 77.01.1.3806), к которой относится только земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004002:40, был установлен уполномоченным органом.

Кроме этого, также были внесены изменения в Правилах землепользования и застройки в карты градостроительного зонирования.

Согласно позиции Росреестра (письмо от 20.05.2015 № 14-05723/15) с учетом положений ч. 2 и 4 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации при наличии утвержденных Правил землепользования и застройки, соответствующие данные которых к тому же включены в государственный кадастр недвижимости, вид разрешенного использования должен соответствовать виду разрешенного использования, установленному согласно градостроительному регламенту для соответствующей территориальной зоны.

В соответствии с ч.1 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 29.09.2010 серия 77АМ № 464251 (Том 1 л.д. 44) и выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 19.06.2019 № 77/100/041/2019-3885 земельный участок относится к категории - земли населенных пунктов.

Земельный участок может относиться только к одной категории (целевому назначению) и одной территориальной зоне (ч. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, ст. 7, 8, 85 Земельного кодекса РФ). Земли населенных пунктов и особо охраняемых территорий и объектов являются самостоятельными категориями, и участок не может принадлежать одновременно к двум этим категориям (подп. 2, 4 п. 1 ст. 7 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 5 ч. 5 ст. 8 Закона о регистрации сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах территории объекта культурного наследия, подлежат включению в кадастр недвижимости однако такие сведения в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004002:40 в кадастре недвижимости отсутствуют.

Кроме того, Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004002:40 согласно Правилам землепользования и застройки не включен в охранную зону объектов культурного наследия (Раздел 4 Книга 2).

Доводы Ответчика, основанные на ч. 2 ст. 99 Земельного кодекса РФ суд считает несостоятельной в силу того, что земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004002:40 не относится к землям особо охраняемых территорий и объектов.

Не принимаются судом во внимание и ссылка Ответчика на ч. 1 ст. 94 ЗК РФ, так как к землям особо охраняемых территорий относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. Однако таких решений об изъятии в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004002:40 не принималось, а особый правовой режим не устанавливался.

Согласно ч. 2 ст. 85 Земельного кодекса РФ 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). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Правила землепользования и застройки представляют собой основной документ градостроительного зонирования, который устанавливает виды разрешенного использования земельных участков. Градостроительные регламенты установлены в Правилах землепользования и застройки с учетом требований охраны объектов культурного наследия.

Кроме того, Департамент культурного наследия своим письмом от 10.01.2019 г. № ДКН-16-09-4119/8-2 (Том 1 л.д. 26; Том 2 л.д. 62-63) подтвердило отсутствие препятствий для изменения видов разрешенного использования в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 24 июля 2018 г. № 790-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП».

Обязанность осуществить государственный кадастровый учет у Управления Росреестра по Москве также возникает на основании Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 7 июня 2017 г. № 278 (далее - Административный регламент). В соответствии с пп. 4 п.40 Государственный кадастровый учет осуществляется в течение семи рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов. П. 37. Административного регламента предусмотрено, что результатом предоставления государственной услуги является государственный кадастровый учет.

Согласно п. 168 Административного регламента Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя в том числе:

- 1) прием и регистрацию заявления о предоставлении государственной услуги и документов, необходимых для предоставления государственной услуги;
- 2) формирование и направление межведомственного запроса о предоставлении документов, необходимых для предоставления государственной услуги, в государственные органы и иные органы, участвующие в предоставлении государственной услуги;
- 3) правовую экспертизу документов, в том числе проверку законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки);
- 5) внесение сведений в ЕГРН, удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;
- 6) выдачу (направление) документов по результатам предоставления государственной услуги.

Пунктом 22 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, предусмотрен порядок внесения сведений о земельном участке. Установление вида разрешенного использования земельного участка происходит на основании соответствующего акта уполномоченного органа с указанием в том числе реквизитов такого акта об установлении вида разрешенного использования, с установлением видов разрешенного

использования, предусмотренных град, регламентом и сведений о территориальной зоне (Письмо Минэкономразвития РФ от 20 февраля 2017 г. N ОГ-Д23- 1752)

Управление Росреестра по Москве в Уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета изменений земельного участка от 26.10.2018 г. № 77/18- 96559 сообщило, что с целью уточнения сведений о виде разрешенного использования земельного участка будет направлен запрос в адрес Министерства культуры, однако межведомственный запрос так и не был направлен (отсутствует в материалах дела).

Согласно п. 205 - 208 Административного регламента межведомственный запрос направляется федеральным государственным гражданским служащим Управления, территориального отдела Управления и (или) сотрудником филиала федерального государственного бюджетного учреждения (его структурного подразделения), ответственным за выполнение указанной административной процедуры, в срок не позднее дня, следующего за днем поступления заявления о предоставлении государственной услуги и прилагаемых необходимых документов.

В течение одного рабочего дня с момента поступления ответа на межведомственный запрос такой ответ направляется федеральному государственному гражданскому служащему Управления, территориального отдела Управления, сотруднику филиала федерального государственного бюджетного учреждения (его структурного подразделения), ответственному за подготовку документов, который приобщает их к запросу, который, в свою очередь, приобщается к реестровому делу. Формирование и направление межведомственного запроса осуществляется в случае непредставления заявителем документов, необходимых для предоставления государственной услуги. Межведомственный запрос формируется в соответствии с требованиями статьи 7.2 Закона № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных муниципальных услуг», срок подготовки и направления ответа на межведомственный запрос не может превышать 5 рабочих дней.

Результатом административной процедуры является поступление (непоступление) ответа на межведомственный запрос.

В случае непоступления ответа на межведомственный запрос в установленный срок уполномоченным должностным лицом Управления принимаются меры, предусмотренные законодательством РФ, в том числе направляется информация о неисполнении обязанности по направлению документов (содержащихся в них сведений), необходимых для государственного кадастрового учета в органы прокуратуры.

Согласно п. 216 Административного регламента, при правовой экспертизе документов устанавливается наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти, так Управлением Росреестра по Москве не была проведена правовая экспертиза документов, подготовленных Мосгорнаследием, а именно письма от 10.01.2019 г. № ДКН-16-09-4119/8-2 (Том 1 л.д. 26; Том 2 л.д. 62-63), в случае каких-либо сомнений направляет запросы, однако ни одного запроса государственным регистратором так и не было направлено, что является нарушением при исполнении своих обязанностей сотрудниками Управления Росреестра по Москве (отсутствуют в материалах дела).

Ответчик в определении от 04.06.2019г. по делу № 572/01/2014 отказал в продлении срока исполнения предписания с указанием на то, что Заявитель не принимает надлежащих мер, направленных на устранение нарушения земельного законодательства, и при этом Ответчик не учел, что на данный момент идет рассмотрение дела о признании незаконным уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в осуществлении государственного кадастрового учета изменений в ЕГРН в части видов разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004002:40 от 28.01.2019 № 77/19-7819. Ответчик, помимо всего прочего, 20.06.2019г. также составил в отношении Заявителя протокол об административном правонарушении № 592 в связи с использованием Заявителем земельного участка с

нарушением видов разрешенного использования, как отмечено в протоколе: для размещения Бизнес-центра, предприятия общественного питания, административных (офисных) организаций. Тем самым, Ответчик пытается взыскать штраф за первичное нарушение земельного законодательства, хотя уже в производстве у Ответчика имеется открытое дело по тому же основанию. В связи с вышеизложенным, Заявитель вынужден был вновь подать документы в адрес Ответчика на государственный кадастровый учет изменений в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004002:40.

Судом принимается во внимание, что Ответчиком 25.06.2019 в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) были внесены, на основании заявления Заявителя № 77-0-1-54/3001/2019-3725 от 18.06.2019, изменения видов разрешенного использования Земельного участка согласно постановлению Правительства Москвы № 790-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП», что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 25.06.2019. Следует отметить, что изменения в ЕГРН были внесены на основании документов, которые ранее были представлены в дело № 77-0-1-71/3214/2018- 1332 от 17.10.2018.

Таким образом, Ответчик, 25.06.2019 г. устранил нарушение и произвел государственный кадастровый учет изменений в отношении видов разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004002:40 в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 790-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП».

Однако, данные факты не могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявления, поскольку оспариваемым уведомлением были нарушены права Общества.

В связи с тем, что в период между 28 января 2019 г. и 25 июня 2019 г. Ответчик выявил якобы имевшее место правонарушение, допущенное АО «ПромКапитал», судом принимается во внимание, доводы Заявителя о том, что в случае отказа в удовлетворении его требований, заявитель будет обязан нести бремя оплаты штрафов вследствие привлечения к административной ответственности из-за невнесения регистратором сведений о видах разрешенного использования земельного участка.

При указанных обстоятельствах требования заявителя подлежат удовлетворению.

В соответствии с ч.2 ст.201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

С учетом изложенного, на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», руководствуясь ст. ст. 64, 65, 71, 75, 110, 123, 156, 167 -170, 176, 198, 200, 201 АПК РФ,

РЕШИЛ:

Признать недействительным решение, вынесенное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в виде уведомления от 28.01.2019 № 77/19-7819 «Об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета изменений в ЕГРН в части видов разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004002:40».

Проверено на соответствие положениям Федерального Закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Москве в пользу АО "ПРОМКАПИТАЛ" расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 000 (три тысячи) руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Т.И. Махлаева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 28.06.2019 10:08:41
Кому выдана Махлаева Татьяна Ивановна