

н\п 2-а/490/277/2017                                                                 Справа № 490/359/17

Центральний районний суд м. Миколаєва

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**П О С Т А Н О В А**

**Іменем України**

24 травня 2017 року                                                                  м. Миколаїв

Центральний районний суд міста Миколаєва в складі :

головуючого судді - Гуденко О.А.,

при секретарі - Кваша С.О.,

розглянувши у відкритому судовому засіданні у місті Миколаєві справу заадміністративним позовом  ОСОБА\_1 до Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради про визнання дій незаконними та зобов'язання вчинення певних дій, -

**ВСТАНОВИВ:**

Позивач звернувся до суду з даним позовом до відповідача, в якому просив визнати дії Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради щодо розгляду заяви ОСОБА\_1 про виготовлення будівельного паспорту на будівництво житлового будинку по АДРЕСА\_2, земельна ділянка АДРЕСА\_1 - незаконними; зобов'язати Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради виготовити будівельний паспорт на будівництво житлового будинку по АДРЕСА\_2, земельна ділянка АДРЕСА\_1.

В обгрунтування позовних вимог посилався на те, що на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки 1778 від 02.09.2014 року він власником земельної ділянки, яка розташована за адресою: АДРЕСА\_2, земельна ділянка АДРЕСА\_1, площею 0,0398 га, кадастровий номер НОМЕР\_1, цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

23.12.2016 року позивач звернувся до Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради з письмовою заявою на видачу будівельного паспорта забудови земельної ділянки, яка розташована за адресою: АДРЕСА\_2, земельна ділянка АДРЕСА\_1.

Однак, листом від 10.01.2017 року йому було відмовлено у видачі будівельного паспорта, так як відповідно до плану зонування території міста Миколаєва, затвердженого рішенням Миколаївської міської ради від 11.08.2016 року №6/3, вищевказана земельна ділянка розташована у територіальній зоні зелених насаджень в санітарно-захисній зоні(С-6) та її не віднесено до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання. Разом з цим йому було повернуто пакет поданих документів для видачі будівельного паспорта.

Вважає, що дані дії є незаконними та суперечать нормам чинного законодавства, в зв'язку з чим звернулася за захистом своїх прав до суду.

Представник позивача підтримала позовні вимоги у повному обсязі, просила про розгляд справи у її відсутності.

Представник відповідача надав заяву про розгляд справи у його відсутності та позовні вимоги не визнав, посилаючись на те, що рішенням Миколаївської міської ради від 11.08.2016 року №6/3 затверджено містобудівну документацію - План зонування території міста Миколаєва. Згідно витягу з містобудівної документації та у відповідності до Плану зонування території міста Миколаєва, земельна ділянка за адресою: АДРЕСА\_2, знаходиться в територіальній зоні земельних насаджень в санітарно-захисній зоні (С-6). Окрім того, у вказаному витягу з містобудівної документації зазначені переважні, супутні та допустимі види використання, однак заявлені позивачем наміри забудови земельної ділянки не відповідають вказаним видам використання. За такого, дії Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради щодо розгляду заяви ОСОБА\_1 на видачу будівельного паспорту є законними, вчиненими на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені [Конституцією України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1) за законами України, врахуванням чинного рішення Миколаївської міської ради «Про затвердження плану зонування території міста Миколаєва» від 11.08.2016 року №6/3.

За приписами ч. 4 [ст. 122 КАС України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1567/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1567) особа, яка бере участь у справі, має право заявити клопотання про розгляд справи у її відсутності. Якщо таке клопотання заявили всі особи, які беруть у участи у справі, судовий розгляд справи здійснюється в порядку письмового провадження за наявними у справі матеріалами.

Судом постановлено про закінчення розгляду справи у відсутності сторін, що відповідає вимогам закону.

  Дослідивши матеріали справи, суд дійшов до наступного.

[Статтею 2 КАС України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1432/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1432) передбачено, що завданням адміністративного судочинства є захист прав, свобод та інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб, інших суб`єктів при здійсненні ними владних управлінських функцій на основі законодавства, в тому числі на виконання делегованих повноважень шляхом справедливого, неупередженого та своєчасного розгляду адміністративних справ.

Відповідно до [ст.9 КАС України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1439/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1439), суд при вирішенні справи керується принципом законності, відповідно до якого органи державної влади,  органи місцевого самоврядування, їхні посадові і службові особи зобов'язані  діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені [Конституцією](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1) та законами України.

Суд вирішує справи на підставі [Конституції](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1) та законів України, а також міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. Суд застосовує інші нормативно-правові акти, прийняті відповідним органом на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені [Конституцією](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1) та законами України.

Згідно до [ст.19 Конституції України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_56/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1#56) , правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством.

Позивач ОСОБА\_1 являється власником земельної ділянки, яка розташована за адресою: АДРЕСА\_2, земельна ділянка АДРЕСА\_1, площею 0,0398 га, кадастровий номер НОМЕР\_1, цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), що підтверджується договором купівлі-продажу земельної ділянки від 02.09.2014 року, посвідченого приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Іскрицькою Г.В. за реєстровим номером №1778, витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності за номером №26306150 від 02.09.2014 року.

Відповідно до архітектурно-будівельної частини ескізного наміру забудови позивач мав намір здійснити забудову належної йому на праві власності земельної ділянки (житлового будинку з наступними техніко-економічними показниками: площа забудови - 147,5 кв.м.; загальна площа - 224,5 кв.м., площа відведеної ділянки - 398 км.м.).

23.12.2016 року позивач ОСОБА\_1 звернувся до Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради із заявою щодо оформлення будівельного паспорта на будівництво індивідуального житлового будинку для забудови земельної ділянки по АДРЕСА\_2.

Листом Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради від 10.01.2017 року № 15-3299 позивачу було відмовлено у видачі будівельного паспорту на будівництво індивідуального житлового будинку для забудови земельної ділянки по АДРЕСА\_1, обґрунтовуючи тим, що Рішенням Миколаївської міської ради від 11.08.2016 року №6/3 затверджено Генеральний план м. Миколаєва, План зонування території міста Миколаєва. Відповідно до схеми зонування територій, яка є складовою частиною генерального плану міста, земельна ділянка на по АДРЕСА\_2 розташована у територіальній зоні зелених насаджень в санітарно-захисній зоні (С-6) і не віднесена до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання. У зв'язку з невідповідністю намірів забудови земельної ділянки по АДРЕСА\_2 вимогам містобудівної документації (на місцевому рівні), держаним будівельним нормам, стандартам і правилам, пакет документів для видачі будівельного паспорта повернуто замовнику.

За приписами [статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_6/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#6), генеральний план населеного пункту - містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту; містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій; план зонування території (зонінг) - містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Відповідно до частин першої та дев'ятої [статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_104/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#104) генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років. Такі зміни вносяться органом місцевого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту.

В силу частин першої, другої та восьмої [статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_129/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#129) план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Відповідно до частини другої [статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_234/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#234) зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій. Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Частинами першою та четвертою [статті 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_261/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#261) встановлено, що забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі - будівельний паспорт). Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки. За наявності плану зонування території розроблення будівельного паспорта здійснюється на його підставі. Порядок видачі та форма будівельного паспорта визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

[Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05 липня 2011 року № 103](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_02_25/pravo1/RE19640.html?pravo=1) затверджено Порядок видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі-Порядок).

За приписами пункту 2.1. Порядку видача будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури безпосередньо, через центри надання адміністративних послуг та/або через Єдиний державний портал адміністративних послуг.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №26306150 від 02.09.2014 року, містяться офіційні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер НОМЕР\_1, в тому числі - цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Відповідно до частини четвертої [статті 373 Цивільного Кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843422/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843422) (далі [ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1)), власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення.

Як вбачається з матеріалів справи, позивач мав намір здійснити забудову належної йому на праві власності земельної ділянки (індивідуального житлового будинку з наступними техніко-економічними показниками: площа забудови - 147,5 кв.м.; загальна площа - 224,5 кв.м., площа відведеної ділянки - 398 км.м.).

В силу частин першої-третьої [статті 375 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843424/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843424), власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Власник земельної ділянки або землекористувач має право вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків згідно з частиною другою [статті 152 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_978/ed_2017_05_23/pravo1/T012768.html?pravo=1#978).

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності регулюються [Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1) (далі Закон).

[Статтею 27 Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_261/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#261), передбачено, що забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, який визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки і складається з текстових та графічних матеріалів.

Розроблення будівельного паспорта здійснюється на підставі плану зонування території. Надання будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви та пакета документів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Видача будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування безпосередньо, через центри надання адміністративних послуг та/або через Єдиний державний портал адміністративних послуг. Будівельний паспорт надається уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження пакета документів, до якого входять: заява на видачу будівельного паспорта зі згодою замовника на обробку персональних даних за формою, наведеною у додатку 1 до цього Порядку; засвідчена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, або договір суперфіції; ескізні наміри забудови (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстані до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у тому числі автономного, що плануються до застосування, тощо); проект будівництва (за наявності); засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову відповідно до з п. 2.1. Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затвердженого [Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05 липня 2011 року № 103](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_02_25/pravo1/RE19640.html?pravo=1), зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 22 липня 2011 року за №   902/19640.

Відповідно до [статті 17 Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_104/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#104) передбачено, що генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

У складі генерального плану населеного пункту може розроблятися план зонування території цього населеного пункту. План зонування території може розроблятися і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану.

Відповідно до статей [24](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_234/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#234), [25 Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_243/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#243) також встановлені особливості регулювання земельних відносин при здійснені містобудівної діяльності, а саме - зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій. Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства, та зазначено, що:

- режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій;

- режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язків для врахування під час розроблення землевпорядної документації;

- встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельних ділянок.

Згідно з частиною другою [статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_104/ed_2017_04_13/pravo1/T113038.html?pravo=1#104), Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських, приватних інтересів.

Частиною першою та другою [статті 71 Кодексу адміністративного судочинства України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1510/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1510) передбачено, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на яких ґрунтуються її вимоги та заперечення, крім випадків, встановлених [статтею 72 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1511/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1511).

В адміністративних справах про протиправність рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень обов'язок щодо доказування правомірності свого рішення, дії чи бездіяльності покладається на відповідача, якщо він заперечує проти адміністративного позову.

Однак, при розробці плану зонування м.   Миколаїв, були відомі відомості з земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності щодо цільового призначення спірної земельної ділянки та те, що вона надана у приватну власність. Тому, зазначена земельна ділянка не могла бути віднесена до територіальної зони зелених насаджень в санітарно-захисній зоні (С-6) при умові належного урахування даних земельного кадастру.

Враховуючи вищенаведене, суд вважає, що відповідачем не враховані норми наведених законодавчих актів України при розгляді заяви про надання будівельного паспорта на забудову земельної ділянки, чим позбавлено позивача, як власника земельної ділянки, реалізувати право на забудову відповідно до її цільового призначення на її початковій стадії - отримання будівельного паспорта.

Керуючись ст.ст. [94](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1534/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1534), [122](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1567/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1567), [128](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1573/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1573), [162](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1609/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1609), [163](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1610/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1610), [244-2  Кодексу адміністративного судочинства України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_3029/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#3029), суд,-

ПОСТАНОВИВ:

Адміністративний позов - задовольнити.

Визнати дії Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради щодо розгляду заяви ОСОБА\_1 про виготовлення будівельного паспорту на будівництво житлового будинку по провулку четвертий Маячний, земельна ділянка АДРЕСА\_1 - незаконними.

Зобов'язати Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради виготовити будівельний паспорт на будівництво житлового будинку по провулку четвертий Маячний, земельна ділянка АДРЕСА\_1.

Постанова може бути оскаржена у порядку та строки, передбачені [ст. 186 КАС України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1636/ed_2017_01_05/pravo1/T052747.html?pravo=1#1636).

**Суддя                                                                                                           Гуденко О.А.**