PIGD №2-23182907-23-3-20122023
Дело №3-102/2023

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ ЗАКОНА

Резолютивная часть решения оглашена 25 июля 2025 года в мун. Комрат.

Мотивированное решение по делу составлено 11 ноября 2025 года в мун. Комрат.

Суд Комрат, местонахождение мун. Комрат (Центральный офис)
в составе:
Председательствующего, Судьи, наделенного
полномочиями по рассмотрению
административных исков Храпаков В.Ф.,
секретаря судебного заседания Ангельчева М.,
с участием:
представителя истца Дерменжи В.,
представителя ответчика Незальзова Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по административному иску Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету, с третьим лицом Публичным учреждением Теоретический лицей им. Г.Гайдаржи: об аннулировании пункта 2 решения Комратского муниципального совета №13/29 от 26.11.2021 года «*Об утверждении детального градостроительного плана*», как незаконного по существу, будучи принятого в нарушение закона и установленной процедуры,

У С Т А Н О В И Л:

06 декабря 2023 года истец, Территориальное бюро Комрат Государственной канцелярии обратился в Апелляционную палату Комрат с вышеуказанным административным иском к Комратскому муниципальному совету (л.д.1-5).

14 декабря 2023 года определением Судебной коллегии по административным делам Апелляционной палаты Комрат вышеуказанное дело было передано в Суд Комрат, для рассмотрения согласно компетенции (л.д.30).

Фактические и правовые основания административного иска.

Территориальное Бюро Комрат Государственной канцелярии РМ (далее ТБК ГК) в соответствии со ст.64, 67 Закона №436 от 28.12.06г. О местном

публичном управлении, осуществляя контроль законности административных актов органов местного публичного управления м. Комрат (далее ОМПУ), а также рассмотрев обращение директора ПУТЛ им. Г. Гайдаржи Горбуновой Л.Г. от 11.07.23 г. констатировало отклонение от действующего законодательства при принятии муниципальным советом Комрат решения № 13/29 от 26.11.2021г. «Об утверждении детального градостроительного плана м. Комрат».

Так, решением 13/29 от 26.11.2021 г. муниципальный совет Комрат решил:

1. Отменить решение Комратского муниципального совета №11/32 от 8.10.2021 г. «Об утверждении Детального градостроительного плана».

2. Утвердить Детальный градостроительный план, №23-2021 для строительства многоквартирного жилого дома по адресу ***** …

По мнению истца, пункт 2 указанного административного акта является незаконным и подлежит аннулированию по следующим основаниям:

I) Правовые основания:

1. В соответствии с ч. (2) ст. 3 Закона №436 от 28.12.2006 О местном публичном управлении органы местного публичного управления обладают автономией в принятии решений, организационной, управленческой и финансовой автономией, а также правом на инициативу во всем, что касается управления местными публичными делами, также правом на инициативу во всем, что касается управления местными публичными делами, осуществляя свою власть в пределах подведомственной территории в соответствии с законом.

В соответствии со ст. *5 Административного Кодекса РМ*

Административная деятельность представляет собой совокупность индивидуальных и нормативных административных актов, административных договоров, реальных актов, а также административных действий, осуществляемых органами публичной власти в режиме публичной власти, при помощи которых организуется применение закона и непосредственно применяется закон.

В соответствии с ч. (1), ст.21 *Административного Кодекса РМ*

(1) Органы публичной власти и компетентные судебные инстанции обязаны действовать в соответствии с законом и иными нормативными актами.

В соответствии с положениями п.п. a) и b) ст. 68 *Административного Кодекса РМ Органы публичной власти обязаны обеспечить:*

a) надлежащую организацию и проведение административного производства;

b) прием, регистрацию и рассмотрение адресованных им петиций, а также законность решений и их сообщение в установленный законом срок;

2. Статья 118 Административного Кодекса РМ гласит:

(1) Обоснование представляет собой административное действие, посредством которого излагаются соображения в пользу издания индивидуального административного акта. В обосновании указываются существенные правовые и фактические основания, учитываемые органом публичной власти при принятии решения. Из обоснования дискреционных решений должна быть ясна позиция, из которой исходил орган публичной власти при осуществлении дискреционного права. Обоснование должно ссылаться также на изложенные в ходе слушаний доводы.

(2) Полное обоснование индивидуального административного акта должно содержать:

a) правовое обоснование — законное основание издания административного акта, включая обязательные процессуальные формы, на которых основывается акт;

b) фактическое обоснование — целесообразность издания административного акта, включая в случае необходимости порядок осуществления дискреционного права;

(3) Полное обоснование является обязательным, составляет неотъемлемую часть индивидуального административного акта и обусловливает его законность.

3. З А К О Н об основах градостроительства и обустройстве территории, № 835-XШ от 17.05.1996

Ст. 1. - В настоящем законе используются следующие основные понятия: Градостроительство - важнейшая часть обустройства территории, объектом деятельности которой являются территория населенных пунктов и все территории, необходимые для обеспечения их функционирования и развития, по обустройству территории и градостроительству, предлагаются решения в целях сбалансированного развития территорий и населенных пунктов, предотвращения и устранения функциональных нарушений их деятельности.

Документация по градостроительству и обустройству территории - планы обустройства территории, градостроительные планы и сопутствующие им регламенты, в которых определяются цели, средства и этапы проведения мероприятий.

Ст.18. - (1) Минимальное обязательное содержание документации по градостроительству и обустройству территории устанавливается по каждой категории конкретных случаев посредством положений и инструкций, разработанных центральным отраслевым органом публичного управления в

области градостроительства и обустройства территории и утвержденных Правительством.

(2) Пригодность существующих планов по градостроительству и обустройству территории, а также необходимость разработки новых планов устанавливаются центральным отраслевым органом публичного управления в области градостроительства и обустройства территории

Ст.24[1] - В процессе разработки документации по градостроительству и обустройству территории примар проводит предварительную процедуру стратегической экологической оценки, в ходе которой центральный орган публичного управления по охране окружающей среды или его территориальное подразделение высказывается о необходимости проведения стратегической экологической оценки для соответствующей документации в соответствии с положениями Закона о стратегической экологической оценке JSs 11/2017.

Ст.25. - (1) Заключения, необходимые для утверждения документации по градостроительству и обустройству территории, выдаются, в соответствии с приложением, являющимся неотъемлемой частью настоящего закона, Правительством, центральным отраслевым органом публичного управления в области градостроительства и обустройства территории или службой архитектуры и градостроительства органа местного публичного управления и заинтересованными центральными и территориальными ведомствами в 30-дневный срок со дня представления документации в полном объеме. Если заключение не выдано в предусмотренный срок, оно считается положительным.

(1[1]) В случае, если согласно статье 24[1] устанавливается необходимость проведения стратегической экологической оценки для документации по градостроительству и обустройству территории, примар проводит процедуру стратегической экологической оценки и получает от центрального органа публичного управления по охране окружающей среды или его территориального подразделения соответствующее экологическое заключение согласно Закону о стратегической экологической оценке № 11/2017.

(2) Принятые рекомендации и условия инстанций, которые выдали заключения и генеральное заключение, вносятся в документацию до ее утверждения.

Ст.27. - Консультирование с населением осуществляется до утверждения всех видов планов по градостроительству и обустройству территории, за исключением плана обустройства территории страны и детальных градостроительных планов, не затрагивающих территорию общего пользования.

Ст.29. - (1) Консультирование с населением осуществляется дифференцированно в зависимости от объема и важности документации и в соответствии с положением, разработанным центральным отраслевым

органом публичного управления в области градостроительства и обустройства территории и утвержденным Правительством. В положении определяется также порядок внесения изменений в документацию по результатам обсуждения ее населением.

(2) Ответственность за проведение консультирования с населением возлагается на соответствующие органы местного публичного управления.

Ст.44. - Управляя территорией и населенными пунктами, органы публичного управления реализуют на практике положения об использовании земельных участков, установленные утвержденной документацией по градостроительству и обустройству территории согласно части (4) статьи 13

(4) Разделы регламентирующего характера генерального градостроительного плана содержат положения, относящиеся к:

f) установлению режима застройки, в том числе:

- красных линий;

- этажности;

- контрольных показателей;

- процента застройки территории и коэффициента использования земель;

4. Также, согласно п. a), ч. (2) ст. 69 Закона РМ №835 от 17.05.96 Об основах градостроительства и обустройства территории, которым

(2) Нарушением настоящего закона считаются следующие действия:

a) согласование и утверждение документации по градостроительству и обустройству территории без соблюдения порядка, установленного законодательством;

……..

II) Фактические обстоятельства

1) 08.09.21 г. примэрией м. Комрат был выдан градостроительный сертификат №195 для проектирования детального градостроительного плана на объект недвижимости/участок с кадастровым номером к.к. *****, расположенного в *****.

08.10.21 г. решением муниципального совета Комрат №11/32 был утвержден детальный градостроительный план, 23-2021 для земельного участка, расположенного по адресу *****

Распоряжением примара м. Комрат №684 от 05.11.2021 г. был отозван градостроительный сертификат для проектирования №195 от 08.09.2021, в связи с допущенной ошибкой.

05.11.21 г. примэрией м. Комрат был выдан новый градостроительный сертификат №251 для проектирования детального градостроительного плана на объект недвижимости /участок с кадастровым номером к.к. *****, расположенный в *****.

Также, 26.11.21 г. п.1 решения муниципального совета Комрат №13/29 было отменено решение Комратского муниципального совета №11/32 от 8.10.2021 г. «Об утверждении Детального градостроительного плана» и пунктом 2 был утвержден детальный градостроительный план, № 23-2021 для строительства многоквартирного жилого дома по адресу *****

2) Так, в целях контроля законности оспариваемого решения, 19.07.2023 г. в адрес примара м. Комрат и архитектора примэрии м. Комрат истцом был направлен запрос № 1304ОТ5-267 с целью установления факта проведения (не проведения) публичных слушаний до утверждения детального градостроительного плана, как это предусмотрено ст.27 Закона РМ №835 от 17.05.1996 г. *Об основах градостроительства и обустройства территории.*

Однако, на сегодняшний день ответ на данный запрос в адрес ТБК ГК так и не был представлен. Бюро полагает, что при принятии оспариваемого решения ответчик не имел всех необходимых документов для его принятия.

Более того, согласно представленной дополнительной информации Центра общественного здоровья Комрат №10-3/3-558 от 31.10.23 г. к ранее представленному ответу №10-3/3-506 от 03.10.23 г. было установлено, что по состоянию на 31.12.2023 г. обращения эмитента на получение заключения для проектирования детального градостроительного плана на объект недвижимости с к.к. *****, расположенного в ***** не поступало. Хотя на тот момент такое заключение должно было быть затребовано, что является нарушением ч. (2) и ч. (3), ст. 6 Закона РМ от 09.07.2010 г. О разрешении выполнении строительных работ.

Дополнительно, Бюро был направлен запрос в адрес Инспекции по защите окружающей среды АТО Гагаузия № 1304ОТ5- 376 от 22.09.2023 г. с целью установления эмитентом (примаром м. Комрат, примэрией м. Комрат) получения в соответствии с действующим законодательством заключения о проведении предварительной процедуры стратегической экологической оценки при согласовании детального градостроительного плана м. Комрат.

Так, согласно представленного ответа №257/14-02 от 02.10.23 г. Инспекцией по защите окружающей среды АТО Гагаузия по заявке Агентства окружающей среды Кагул было проведено обследование, составлен акт контроля по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов №0161799 от 08.02.2022 г. под строительство многоэтажного жилого дома, расположенного в *****. и выдано предписание о получении в Агентстве окружающей среды Кагул вышеуказанного заключения.

Также, Бюро был направлен дополнительно запрос №1304ОТ5-427 от 27.10.2023 г. в адрес Агентства окружающей среды с целью установления получения заключения на детальный градостроительный план м. Комрат и заключения проведения предварительной процедуры стратегической

экологической оценки при согласовании детального градостроительного плана м. Комрат.

Исходя из представленного ответа Агентства окружающей среды №0191/440/2023 от 31.10.2023 г. на вышеуказанный запрос следует, что с момента создания Агентства (с 2018 г.) и по настоящее время не было зарегистрировано не одного запроса или предоставления информации относительно строительства многоэтажного жилого дома, расположенного в *****.

3) В дополнение к вышеизложенному, согласно представленного ответа №3624/23 от 06.10.23 г. Национальной инспекции по техническому надзору в адрес ТБКГК следует:

«*в соответствии со ст.14,15,16,17 Закона РМ №835 от 17.05.96 Об основах градостроительства и обустройства территории*

Ст. 14. - (1) Зональный градостроительный план составляется на основании генерального градостроительного плана для части территории населенного пункта или для территории, предназначенной для функционирования и развития населенного пункта.

(2) Зональный градостроительный план содержит разделы директивного характера и разделы регламентирующего характера.

(3) Разделы директивного характера зонального градостроительного плана разрабатываются для определенных частей территории населенного пункта, имеющих особое значение или представляющих особую ценность, и охватывают положения, предусмотренные частью (3) статьи 13, за исключением пункта е), примененные для территории соответствующей зоны.

(4) Разделы регламентирующего характера зонального градостроительного плана содержат положения, предусмотренные частью (4) статьи 13, за исключением пункта а), примененные для территории соответствующей зоны.

Ст. 15. - Разделы регламентирующего характера генеральных и зональных градостроительных планов могут включать положения относительно внешнего облика строений и способов обустройства прилегающих к ним территорий, если разработчик плана считает это необходимым.

Ст. 16. - (1) Детальный градостроительный план - это документация, посредством которой определяются условия размещения и строительства на определенном участке одного или нескольких строений с уточнением их назначения. Эта документация составляется только на основании утвержденного генерального или зонального градостроительного плана.

(2) Вопрос о необходимости разработки детального градостроительного плана решают органы местного публичного управления. Они информируют об

этом заинтересованных физических и юридических лиц посредством градостроительного сертификата.

[Ст. 16 изменена Законом N 3 от 06.02.2020, в силу 21.02.2020]

Ст. 17. - (1) Градостроительные регламенты - это документация исключительно регламентирующего характера. Существует два типа градостроительных регламентов: генеральный градостроительный регламент и местный градостроительный регламент.

(2) Генеральный градостроительный регламент - это совокупность положений, в значительной мере обобщенных, относящихся к порядку использования земельных участков с точки зрения режима застройки и дозволенных градостроительных функций, применяемых на административной территории всех населенных пунктов страны.

(3) Местный градостроительный регламент - это совокупность пояснительных документов, в которых детально излагаются разделы регламентирующего характера утвержденных генеральных и зональных градостроительных планов, включая условия, которые должны быть соблюдены при их применении».

В заключение, как следует из ответа Национальной инспекции по техническому надзору: *«для изменения режима застройки должен был быть разработан после генерального плана, первоначально зональный градостроительный план и в процессе разработки зонального градостроительного плана необходимо было примэрии м. Комрат получить согласование, предусмотренное ч. (2), ст.6 №163 от 09.07.2010 г. О разрешении выполнения строительных работ, после чего мог быть разработан детальный план».*

4) Также, в соответствии с п.3 и п.6 Положения о выдаче генерального заключения на документацию по обустройству территории, утвержденного Приказом Министерства сельского хозяйства, регионального развития и окружающей среды №264 от 20.11.2018 г.

Глава II
НЕОБХОДИМЫЕ АКТЫ ДЛЯ ВЫДАЧИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

3. Генеральное заключение выдается на основании заявления заказчика/инвестора или их законных представителей, составленного в соответствии с приложением 1 к настоящему Положению. К заявлению прилагаются:

1) задания на разработку (темы-программы), составленные, согласованные и утвержденные в установленном законодательством порядке и в соответствии с нормативными требованиями из приложения А к N C M B.01.02:2016;

2) решение, принятое местными советами относительно разработки ши изменения документации по обустройству территории;

3) техническое обоснование и концепция проекта (для планов регионального и зонального обустройства территорий) согласно п.3.15 норматива NCM B.01.02:2016;

4) исходные данные, необходимые для разработки проекта документации по обустройству территории, в том числе и санитарное заключение;

5) экологическое заключение к докладу о стратегической экологической оценке, или заключение о предварительной оценке, выданные в соответствии с нормами Закона № 11/2017 о стратегической экологической оценке;

6) заключение Национального совета исторических памятников при Министерстве образования, культуры и исследований (по разделу: «Памятники и застроенные охраняемые зоны», а также для проектов документаций по обустройству территорий культурно-природных заповедников и их охранных зон, установленных законом);

7) решения органа публичной власти об организации слушаний, консультаций и публичных дебатов, организованных для обеспечения участия населения и других заинтересованных сторон в процессе разработки и принятия решений, в том числе:

a) приказ органа публичной власти, о назначении лица/лиц, ответственных за организацию и координирование процесса публичных консультаций;

b) адрес официальной web-страницы органа публичной власти, где был опубликован проект документации по обустройству территории для публичных консультаций;

c) протоколы публичных консультативных встреч и дебатов с общественностью и обобщение рекомендаций;

8) текстовая часть и графические материалы на бумажном носителе и в электронном виде (на DVD или аналогичном носителе, в сканированном цветном формате jpg или pdf и в формате p d f и dwg/dxf ши в формате ГИС (для графических материалов) для архивации и актуализации информационной базы данных), подписанные и проштампованные главным архитектором проекта и другими аттестованными специалистами из проектной организации, которые участвовали в разработке проекта документации по обустройству территории;

9) заключения, выданные центральными и местными органами публичного управления и другими центральными и территориальными ведомствами, необходимые для утверждения проекта документации по обустройству территории, установленные ст.25 частью (1) и в приложении к Закону № 835/1996 об основах градостроительства и обустройстве

территории, нормативом NCM B.01.02:2016 и в утвержденном задании на разработку (темы-программы).

Глава III
СОГЛАСОВАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ И ПОРЯДОК ВЫДАЧИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

6. Согласование проекта документации по обустройству территорий осуществляется путем проверки следующего:

1) соблюдение нормативных актов и требований утвержденного задания на разработку (темы-программы);

2) внесение в разработанный проект документации изменений на основании требований и рекомендаций из заключений по проекту, полученных в соответствии с законодательством и от населения, в той мере, в какой они соответствуют законодательству и принятой заказчиком/разработчиком документации;

3) степени точности переложения в проект документации по обустройству территории национальных и секторальных стратегий развития, принятых для территории страны, региона, района, населенного пункта, и увязки программ местного уровня с национальными и региональными программами;

4) принятие обоснованных решений, которые обеспечат сбалансированное использование социально-экономических ресурсов и ответственного управления природными ресурсами;

5) принятие решений по предотвращению ши снижению возможного прямого, косвенного ши кумулятивного воздействия объектов и экономической деятельности на социальную и культурную среду, природное и построенное культурное наследие, археологическое наследие, на природный и культурный пейзаж:

6) предусмотрение мер по обеспечению сбалансированного социального, экономического, культурного и экологического развития, развитие инфраструктуры туризма и спорта, создание оптимальных условий для улучшения качества жизни населения, обеспечение доступа людей с ограниченными возможностями и соблюдение принципов универсального дизайна;

7) соотношение социально-экономического развития с потенциалом экосистем и ответственного использования земель путем ограничения неконтролируемого расширения населенных пунктов, сохранения плодородных сельскохозяйственных земель и ограничения воздействия стихийных бедствий, в том числе и техногенных катастроф;

8) соблюдение специфики и самобытности территориальных зон, защиты и развития культурного и биологического разнообразия.

5) Более того, исходя из ответа Национальной инспекции по техническому надзору №2346/23 от 16.06.2023 г. истец приводит дополнительные основания незаконности обжалуемого решения.

Так, согласно местному градостроительному Регламенту, утвержденному решением муниципального совета Комрат №8/9 от 16.07.2021 г., части III Главы IVct.4.3 «Нормы для застроенной территории м. Комрат» участок с к.к. *****, расположен в зоне с центральными функциями C, в центрально - охраняемой подзоне CO, которая, согласно Главе V, ст.5.2 «Зона с центральными функциями «C», Общие Нормы , зона «C» ч.(1) «Для вмешательств, оказывающих важное влияние на организацию или функционирование территории с функциями центрального типа, в обязательном порядке будет разработан Зональный градостроительный план...» и, согласно ч. (3) «Центральная подзона расположена в центре и имеет компактную структуру C1 », и предназначена для «Смешанные функции центрального характера, расположенные на образованном городском участке, преимущественно учрежденный из услуг, торговли общего интереса, администрации представительного характера» (приложение 12), что не предусматривает размещение многоэтажных жилых домов.

- Данный детальный градостроительный план был разработан без учета нормативных и санитарных расстояний между соседними объектами и их важности. Так, согласно ст. 7 NCMB от 01.05.2019 г. «Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон», пункт 7.1 «... На площадках сейсмичностью 8 баллов и выше расстояния между длинными сторонами жилых зданий должны быть не менее 2/3 высоты наиболее высокого здания...». Согласно вышеуказанного ответа, проектная высота многоквартирного жилого дома по ***** а составляет 33,4 метра, нормативное расстояние до соседних зданий должно составлять до 22 метров, расстояние до лицея им. Гайдаржи до 6,5 метров, расстояние до Дома Культуры 8,5 метров согласно проекту организации строительной площадки.

- специалистами, проверяющими проекты в области архитектуры и в области прочности для строительства объекта (жилого дома) с этажностью S+P2+7E+2PH не были учтены расстояния между смежными объектами и их категорией значимости.

- при разработке детального плана был искусственно завышен процент застройки земельного участка путем размещения парковочных мест и детских площадок на соседних земельных участках, на которые SRL «APART PRO INVEST» не обладает правами собственности.

- Согласно NCM E.03.02 -2014 главы 8 «тушение пожара и спасательные работы», пункта 8.2 «.. Ширина проездов, для пожарной техники, должна составлять не менее 6 м...», «Тупиковые проезды, должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 12* 12м. и устройством на этих площадках пожарных гидрантов..», «для зданий высотой более 28 м. — не более 14 м. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередач и осуществлять рядовую посадку деревьев», что приведет к возникновению пожара, люди будут подвергнуты опасности в виду того, что машина для тушения пожара и лестница для эвакуации людей не имеют подъездных путей, проектируемая на публичной земле дорога не позволит проехать пожарной машине, а расстояние в 6,5 метров до лицея им. Гайджари и расстояния в 8,5м. до Дома культуры, не позволит обеспечить место для разворота пожарной машины.

Исходя из вышеизложенного следует, что с учетом допущенных нарушений при разработке детального градостроительного плана относительно строительства многоэтажного жилого дома, расположенного на земельном участке к.к. *****, муниципальный совет Комрат не имел право принимать решение об утверждении детального градостроительного плана, так как сам детальный план был принят в нарушение вышеуказанных нормативных актов, местного Градостроительного Регламента, в том числе приведенных положений NCM E.03.02 -2014 и NCM B от 01.05.2019 г.

С учетом указанных фактических и правовых оснований, истец считает, что оспариваемый административный акт нормативного характера подлежит аннулированию, поскольку принят в нарушение действующего законодательства и установленной процедуры.

На основании вышеизложенного, истец просил аннулировать пункт 2 решения муниципального совета Комрат № 13/29 от 26.11.2021 г. «Об утверждении детального градостроительного плана м. Комрат» как незаконный, по существу, будучи принятый в нарушение закона и установленной процедуры (л.д. 1-5).

23 мая 2024 года ответчик, Комратский муниципальный совет, представил в Суд Комрат материалы административного дела №195 от 08.09.2021 года и письменный отзыв на административный иск, содержанием которого просил суд отклонить требования административного иска, по следующим основаниям (л.д.39-54, 55).

Ознакомившись с административным иском территориального бюро Комрат Государственной Канцелярии РМ к Комратскому муниципальному Совету, ПУТЛ им. Г. Гайджари об аннулировании п. 2 решения Комратского мун. Совета № 13/29 от 26.11.2021 года «Об утверждении детального градостроительного плана мун. Комрат» ответчик считает это исковое заявление

незаконным и необоснованным.

В связи с обращением ООО «Апарт Про Инвест» к примару с просьбой выдать градостроительный сертификат для проектирования детального градостроительного плана на объект недвижимости - участок с кадастровым номером *****, расположенный в *****, 8.09.2021 года примаром мун. Комрат был выдан градостроительный сертификат для проектирования № 195.

Решением Комратского мун. Совета № 11/32 от 08.10.2021 года «Об утверждении детального градостроительного плана» был утвержден детальный градостроительный план 23-2021 для земельного участка, расположенного в мун. Комрат, ***** «а».

Распоряжением примара мун. Комрат № 684 от 5.11.2021 года был отозван градостроительный сертификат для проектирования № 195 от 08.09.2021 года.

5.11.2021 года примаром мун. Комрат вновь был выдан градостроительный сертификат № 251 для проектирования детального градостроительного плана на объект недвижимости - участок с кадастровым номером *****, расположенный*****

17 ноября 2021 года примаром мун. Комрат было издано распоряжение № 696 «О проведении публичных консультаций с гражданским обществом в процессе принятия решений», в соответствии с которым 22 ноября 2021 года в 15:30 час. в здании примэрии мун. Комрат в зале бракосочетаний на первом этаже, были назначены публичные слушания по вопросу обсуждения проекта детальной планировки для земельного участка*****

22 ноября 2021 года публичные слушания состоялись, о чем свидетельствует протокол публичных слушаний от 22 ноября 2021 года.

Решением Комратского мун. Совета № 13/29 от 26 ноября 2021 года «Об утверждении детального градостроительного плана» было отменено ранее принятое решение Комратского мун. Совета № 11/32 от 08.10.2021 года «Об утверждении детального градостроительного плата», и утвержден детальный градостроительный план 198 «а».

Ответчик считает необоснованными исковые требования об аннулировании п. 2 решения Комратского мун. Совета № 13/29 от 26.11.2021 года «Об утверждении детального градостроительного плана мун. Комрат» в той части, что в нарушение требований ст. 27 Закона РМ «Об основах градостроительства и благоустройства территории» № 835 от 17.05.1996 года не были проведены публичные слушания до утверждения детального градостроительного плана.

Публичные слушания были проведены по этому вопросу 22.11.2021 года в здании примэрии мун. Комрат, что подтверждается протоколом публичных слушаний.

Также необоснован иск ссылкой на то обстоятельство, что до

утверждения детального градостроительного плана № 23-2021 для строительства многоквартирного жилого дома в мун. Комрат ул. Ленина. 198 «а», необходимо наличие утвержденного зонального градостроительного плана.

Статья 16 ч. (1) Закона РМ «Об основах градостроительства и благоустройства территории» предусматривает, что детальный градостроительный план - это документация, посредством которой определяются условия размещения и строительства на определенном участке одного или нескольких строений с уточнением их назначения.

Эта документация составляется только на основании утвержденного генерального ИЛИ *зонального градостроительного плана.*

Союз ИЛИ означает альтернативу, то есть для утверждения детального градостроительного плана достаточно наличие утвержденного генерального градостроительного плана, который был в наличии.

На основании изложенного, ответчик просит отказать в удовлетворении исковых требований.

03 января 2024 года, Судом Комрат было вынесено определение о привлечении к участию в деле по иску Территориального Бюро Комрат Государственной канцелярии в качестве третьего лица ПУТЛ им. Г. Гайдаржи, поскольку изданный административный акт затрагивает территорию земельного участка, прилегающего к зданию ПУТЛ им.Г.Гайдаржи, соответственно, права и законные интересы указанного лица могут быть затронуты в результате разрешения судом спора между истцом и ответчиком (л.д.34).

Представитель истца, Территориального Бюро Комрат Государственной канцелярии, Дерменжи В. на судебном заседании поддержал исковые требования в полном объеме, просил их удовлетворить.

На вопросы председательствующего показал, что им стало известно об обжалуемом решении с момента обращения директора лицея в 2023 году. В 2021 году они знали о решении оно подлежало административному контролю, но после обращения директора в 2023 году они стали более детально изучать обжалуемое решение, поэтому подали иск в 2023 году, а не в 2021 году, так как вроде после административного контроля были какие-то изменения, однако, после обращения директора они вновь вернулись к обжалуемому решению и выявили нарушения.

Представитель ответчика Комратского муниципального совета Незальзова Н., на судебном заседании поддержала поданный ответчиком письменный отзыв на иск и просила исковые требования отклонить.

Представитель третьего лица Публичного Учреждения Теоретического Лицея им. Г. Гайдаржи, будучи извещен о дате, месте и о времени рассмотрения дела, **на судебное заседание не явился**, не сообщил суду

о причинах неявки на судебное заседание и не просили суд об отложении судебного заседания, в связи с чем, руководствуясь ст.218 п.d) Административного кодекса, дело было рассмотрено судом в отсутствие представителя третьего лица.

Рассмотрев по существу административный иск Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету: об аннулировании пункта 2 решения Комратского муниципального совета №13/29 от 26.11.2021 года «*Об утверждении детального градостроительного плана*», как незаконного по существу, будучи принятого в нарушение закона и установленной процедуры»; выслушав пояснения представителя истца, представителя ответчика, исследовав представленные суду доказательства, а также материалы административного дела, **суд пришел к выводу о том, что указанный административный иск является необоснованным, и, как следствие, подлежит отклонению, по следующим мотивам.**

Фактические обстоятельства дела.

08 сентября 2021 года примаром мун. Комрат, на основании заявления S.R.L. «APART PRO INVEST», был выдан градостроительный сертификат для проектирования №195 (л.д.40).

08 октября 2021 года Комратский муниципальный совет издал решение № 11/32 *«О утверждении детального градостроительного плана»,* которым решил:

1. Утвердить Детальный градостроительный план 23-2021 для земельного участка, расположенного по адресу мун. Комрат ***** «а» … (л.д. 41).

05 ноября 2021 г. примаром мун. Комрат издано распоряжение №684 *«Об отзыве Градостроительного сертификата для проектирования № 195 от 08.09.2021 года»,* в соответствии с которым распорядился был отозван Градостроительный сертификат для проектирования №195 от 08.09.2021 года, в связи с допущенной ошибкой... (л.д.42).

05.11.2021 г. примаром мун. Комрат, на основании заявления S.R.L. «APART PRO INVEST», был выдан новый градостроительный сертификат №251, для проектирования детального градостроительного плана на объект недвижимости /участок с кадастровым номером к.к. *****, расположенный по адресу ***** (л.д.43).

17 ноября 2021 года примаром мун. Комрат было издано распоряжение №696 «О проведении публичных консультаций с гражданским обществом в процессе принятия решений», которые были организованы и проведены 22.11.2021 года в 15 часов 30 минут в здании примэрии мун. Комрат (л.д.44, 45-52).

26 ноября 2021 года Комратский муниципальный совет издал решение №13/29 *«О утверждении детального градостроительного плана»,* которым местный совет решил:

1. Отменить решение Комратского муниципального совета № 11/32 от 08.10.2021 г. «Об утверждении Детального градостроительного плана».

2. Утвердить Детальный градостроительный план № 23-2021 для строительства многоквартирного жилого дома по адресу мун. Комрат ***** «а» … (л.д. 53).

Применимые нормы права.

Согласно ст.3 Административного кодекса, целью административного законодательства является регулирование процесса осуществления административной деятельности и судебного контроля за этой деятельностью, направленное на обеспечение соблюдения предусмотренных законом прав и свобод физических и юридических лиц с учетом общественных интересов и норм правового государства.

В соответствии со ст.5 Административного кодекса, административная деятельность представляет собой совокупность индивидуальных и нормативных административных актов, административных договоров, реальных актов, а также административных действий, осуществляемых органами публичной власти в режиме публичной власти, при помощи которых организуется применение закона и непосредственно применяется закон.

В соответствии со ст.7 Административного кодекса, органом публичной власти признаются любые учрежденные законом или иным нормативным актом организационная структура или орган, действующие в режиме публичной власти в целях реализации общественного интереса.

Согласно положениям ст.8 Административного кодекса, режим публичной власти представляет собой совокупность предусмотренных законом полномочий по реализации задач органов публичной власти, придающих их действиям в отношениях с физическими или юридическими лицами обязательную юридическую силу.

В соответствии со ст.10 ч.(1) Административного кодекса, индивидуальный административный акт – это любое распоряжение, решение или иная официальная мера, принимаемые органом публичной власти для регулирования единичного случая в области публичного права с целью порождения прямых правовых последствий через создание, изменение или прекращение публично-правовых отношений.

В соответствии со ст.17 Административного кодекса, нарушенное право – это любые установленные законом право или свобода, ущемленные административной деятельностью.

В соответствии со ст.18 Административного кодекса к сфере общественного интереса относятся правопорядок, демократия, обеспечение прав и свобод лиц, а также их обязанности, удовлетворение социальных нужд, осуществление полномочий органов публичной власти, их надлежащее функционирование в рамках закона.

В соответствии со ст. 20 Административного кодекса в случае нарушения вследствие административной деятельности права или свободы, установленных законом, может подаваться административный иск, решение по которому принимается судебными инстанциями, компетентными осуществлять административное судопроизводство в соответствии с настоящим кодексом.

В соответствии с положениями ст.21 ч.(1) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции обязаны действовать в соответствии с законом и иными нормативными актами.

В соответствии со ст.22 ч.(1) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции исследуют обстоятельства дела по собственной инициативе. Они определяют способ и объем расследования и не связаны ни доводами участников, ни их ходатайствами об истребовании доказательств.

Согласно ст.39 Административного кодекса, судебный контроль за административной деятельностью гарантируется и не может быть ограничен.

Любое лицо, чье право нарушено органом публичной власти в смысле статьи 17 или неудовлетворением заявления в установленный законом срок, может обратиться в компетентную судебную инстанцию.

В соответствии со ст.189 Административного кодекса:

(1) Любое лицо, считающее свое право нарушенным административной деятельностью органа публичной власти, может предъявить административный иск.

(2) Административный иск может быть предъявлен и в случае не рассмотрения органом публичной власти заявления в установленный законом срок.

(3) В предусмотренных законом случаях, а также с целью реализации своих прав, вытекающих из административного договора, административный иск может быть предъявлен и органом публичной власти.

В соответствии со ст.195 Административного кодекса, административное судопроизводство осуществляется в соответствии с положениями настоящего кодекса. Дополнительно применяются соответствующим образом положения Гражданского процессуального кодекса, за исключением статей 169–171.

В соответствии со ст.219 ч.(1) и ч.(2) Административного кодекса, судебная инстанция обязана по собственной инициативе исследовать обстоятельства дела на основе всех законно принятых доказательств, не будучи

связанной ни сделанными заявлениями, ни ходатайствами об истребовании доказательств со стороны участников.

Судебная инстанция принимает меры для исправления формальных ошибок, уточнения неясных заявлений, подачи нужных заявлений, дополнения неполных фактических данных и дачи всех заявлений необходимых для установления и оценки обстоятельств дела. Судебная инстанция обращает внимание участников производства на не обсужденные ими фактические и правовые аспекты спора.

В соответствии со ст.224 ч.(1) п.a), п.f) Административного кодекса, рассмотрев административный иск в первой инстанции, судебная инстанция выносит одно из следующих решений:

a) по иску об оспаривании – полностью или частично аннулирует индивидуальный административный акт, а также возможное решение по предварительному заявлению, если они незаконны и ущемляют истца в его правах; …

… f) отклоняет иск как необоснованный при несоблюдении условий принятия решения, предусмотренного пунктами a) - e).

Оценка судебной инстанции.

Проверив по собственной инициативе допустимость административного иска Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии, в соответствии с положениями ст.207 Административного кодекса, судебная инстанция не усматривает оснований для признания указанного административного иска недопустимым.

Судебная инстанция отдельно отмечает, что истец, Территориальное бюро Комрат Государственной канцелярии, в соответствии со ст.189 ч.(3) Административного кодекса, а также в соответствии с положениями Закона о местном публичном управлении, №436-XVI от 28.12.2006 года (далее по тексту: Закон о местном публичном управлении), наделен полномочиями обращаться в суд с рассматриваемым административным иском, в связи с чем, судебная инстанция приходит к выводу о том, что истцом в полном объеме соблюдена процедура обращения с иском в судебную инстанцию.

Как следствие изложенного (отсутствие правовых оснований для признания недопустимым вышеуказанного административного иска), судебная инстанция выносит решение по существу заявленных истцом исковых требований.

Обсуждая обоснованность административного иска Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету, судебная инстанция приходит к следующим выводам.

По результатам проведенного административного судопроизводства и на

основании исследованных доказательств, судебная инстанция не усматривает оснований для удовлетворения административного иска Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии.

Так, в частности, судебная инстанция не может согласиться с доводами истца о том, что до издания ответчиком оспариваемого административного акта, не были проведены публичные консультации с гражданским обществом, как того требуют положения законодательства.

В частности, судом было установлено, что 17 ноября 2021 года примаром мун. Комрат было издано распоряжение №696 «О проведении публичных консультаций с гражданским обществом в процессе принятия решений», которые были организованы и проведены 22.11.2021 года в 15 часов 30 минут в здании примэрии мун. Комрат, что подтверждается протоколом публичных слушаний от 22.11.2025 года (л.д.44, 45-52).

Таким образом, вышеуказанный довод истца не нашел своего подтверждения в ходе судебного разбирательства дела.

Судебная инстанция также расценивает и необоснованный довод истца о том, что до утверждения детального градостроительного плана №23-2021 для строительства многоквартирного жилого дома в *****необходимо наличие предварительно утвержденного зонального градостроительного плана.

Согласно ст.16 Закона об основах градостроительства и обустройстве территории, №835-XIII от 17.05.1996 г. (в редакции Закона, действовавшей на дату 26.11.2021 года):

(1) Детальный градостроительный план – это документация, посредством которой определяются условия размещения и строительства на определенном участке одного или нескольких строений с уточнением их назначения. Эта документация составляется только на основании утвержденного генерального или зонального градостроительного плана.

(2) Вопрос о необходимости разработки детального градостроительного плана решают органы местного публичного управления. Они информируют об этом заинтересованных физических и юридических лиц посредством градостроительного сертификата.

Таким образом, судебная инстанция соглашается с доводами ответчика о том, что для утверждения детального градостроительного плана №23-2021 для строительства многоквартирного жилого дома в *****, достаточно было только наличие утвержденного генерального градостроительного плана, который был утвержден Комратским муниципальным советом и являлся действующим на дату, когда местный совет утвердил указанный детальный градостроительный план.

Судебная инстанция не может согласиться и с остальными доводами истца, приведенными в обоснование незаконности оспариваемого административного акта, поскольку, как вытекает, из представленных суду

доказательств, детальный градостроительный план №23-2021, был разработан и утвержден в связи со строительством многоквартирного жилого дома в *****, на земельном участке с кадастровым номером *****.

На дату вынесения настоящего судебного решения на указанном земельном участке уже построен многоквартирный жилой дом, также на основании разрешительных градостроительных документов, выданных органами местного публичного управления мун. Комрат.

При этом, суду истцом не представлено никаких доказательств, на основании которых можно было бы сделать обоснованный вывод о том, что строительство многоквартирного жилого дома в *****на земельном участке с кадастровым номером *****, было осуществлено незаконно и в нарушение генерального градостроительного плана, утвержденного Комратским муниципальным советом.

Вследствие этого, в рассматриваемом случае, суд исходит из того, что строительство указанного многоквартирного дома является законным, т.е. осуществляется в соответствии с выданным в установленном порядке градостроительным сертификатом, разработанным на его основе проектом строительства, разрешением на строительство и т.д.

Истец ранее не оспорил в судебном порядке разрешительные градостроительные документы, выданные органами местного публичного управления мун. Комрат, на строительство многоквартирного жилого дома в *****на земельном участке с кадастровым номером *****.

При таких обстоятельствах, когда являются не оспоримыми и действующими все указанные разрешительные градостроительные документы, по мнению суда, не может быть никакой речи о незаконности дополнительно разработанного и утвержденного Комратским муниципальным советом детального градостроительного плана №23-2021 для строительства многоквартирного жилого дома в *****

Таким образом, судебная инстанция не усматривает правовых и фактических оснований для удовлетворения административного иска Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету: об аннулировании пункта 2 решения Комратского муниципального совета №13/29 от 26.11.2021 года «*Об утверждении детального градостроительного плана*», как незаконного по существу, будучи принятого в нарушение закона и установленной процедуры.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.5, 7, 8, 17, 18, 20, 87-93, 189, 191, 192, 195, 206, 207, 218, 219, 220, 224, 231, 232, 258 Административного кодекса, ст.ст.94, 96, 98, 236 Гражданского процессуального кодекса, суд,

Р Е Ш И Л:

Административный иск Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету: об аннулировании пункта 2 решения Комратского муниципального совета №13/29 от 26.11.2021 года «*Об утверждении детального градостроительного плана*», как незаконного по существу, будучи принятого в нарушение закона и установленной процедуры – отклонить как необоснованный.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Апелляционную палату Юг в течение 30-ти дней со дня оглашения резолютивной части решения, через Суд Комрат.

Судья Храпаков В.Ф.