ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ «ПГС»

CENTRE
OF INDEPENDENT
CONSTRUCTION EXPERTISE «PGS»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ

[redacted] ОТ 24.02.2025 Г.

по результатам землеустроительной экспертизы
земельного участка с кадастровым номером [redacted]
на предмет определения возможности в период с 06.03.2020 г.
по 30.10.2024 г. строительства административно-торгового центра

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Описание Объекта экспертизы

Объект экспертизы представляет собой земельный участок с кадастровым номером [redacted]

Расположение Объекта на карте МО и Геоинформационном портале представлено на рис.1 и рис.2.

Рис.1. Схема расположения Объекта экспертизы на карте МО [11].

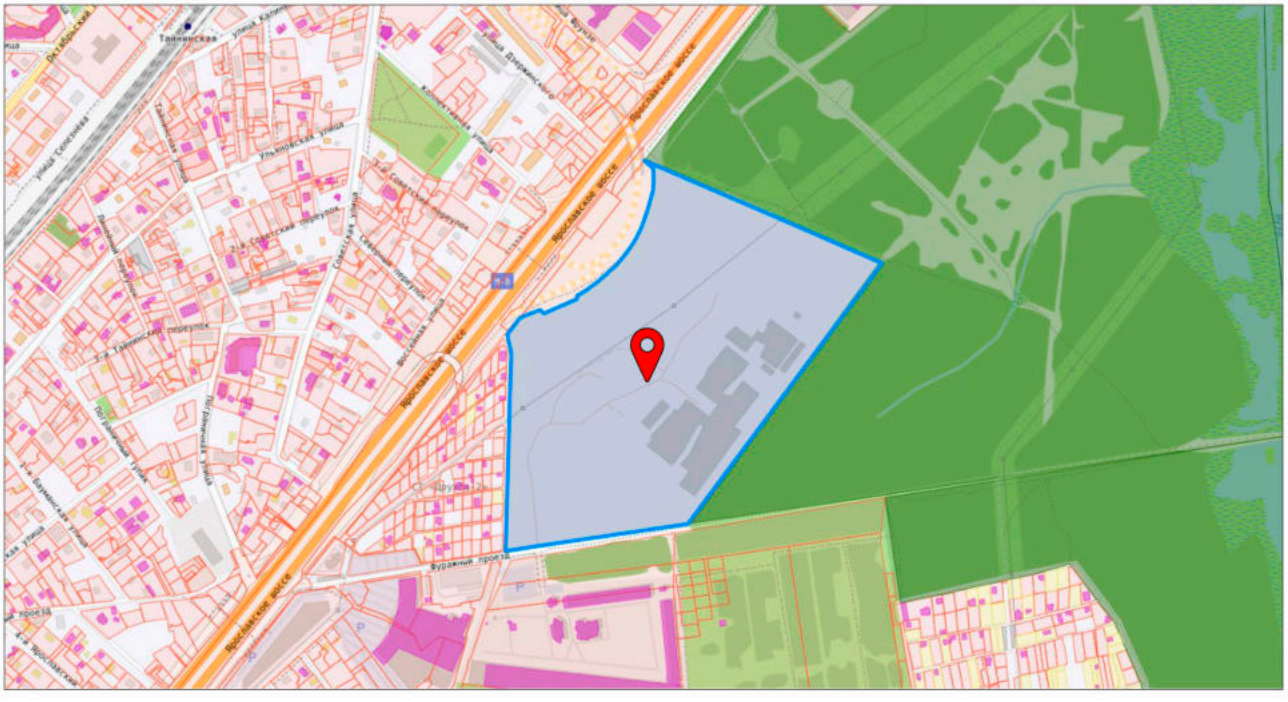

Рис.2. Схема расположения Объекта на Геоинформационном портале[1].

[1] Изображение получено с помощью официального сайта Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных (URL: https://nspd.gov.ru) [11].

2.2. Методика и порядок проведения экспертизы

При проведении исследований экспертами применены следующие методы:

– Всеобщий метод познания (диалектическая и формальная логика);

– Общенаучные методы (эмпирические и теоретические);

– Специальные методы (решение конкретной задачи).

Диалектический метод есть совокупность признанных традиционных наукой фундаментальных принципов и приемов, регулирующих всякую познавательную и практическую деятельность. Он служит всеобщим методом познания, равно применяемым ко всем разновидностям этого процесса, поскольку законы материалистической диалектики имеют всеобщее значение и присущи любой движения материи – развитию природ, общества, мышления. Диалектический метод дает общее направление, является методологической основой всякого исследования, предполагает применение общих и частных методов исследования, своеобразных методик и приемов, зависящих от конкретной задачи, предмета и объекта исследования. При этом данный метод, не подменяя собой специальных инструментов исследования, позволяет сконструировать систему методов частной науки и входит в эту систему в качестве основополагающего элемента. Логические методы (анализ, синтез, индукция, дедукция и т.д.) имеют наибольшую общность с диалектическим методом и традиционно представляются с ним на одном уровне. Анализ как метод исследования предполагает мысленное расчленение (разложение) любого сложного явления на составляющие – более простые части, элементы. Посредством анализа эксперт выделяет и изучает отдельные, наиболее важные для решения поставленных перед ним вопросов свойства, стороны и отношения исследуемого объекта. Суть синтеза заключается в соединении, воспроизведении связей отдельных частей, элементов, сторон, компонентов сложного явления и достижения целого в его единстве. Анализ и синтез – сопутствующие друг другу формы познания. Переход в процессе экспертного познания от анализа фактов к синтезу осуществляется с помощью взаимодополняющих друг друга методов, одним из которых является индукция. В свою очередь под дедукцией понимают не только переход от общих суждений к частным, но и всякое необходимое следование от одних высказываний, рассматриваемых в качестве посылок, к другим высказываниям (заключениям) с помощью законов и правил логики. К числу общенаучных относятся прежде всего чувственно-рациональные и математические методы (наблюдение, описание, сравнение, моделирование и т.д.). Первые сочетают в себе начала как чувственного, так и рационального познания.

Под специальными методами, понимают методы, сферы применения которых ограничивается одной или несколькими науками либо отраслями прикладной деятельности.

Исходя из специфики предмета экспертизы (экспертной задачи), исследование, проводимое экспертами, выстроено из 2 (двух) стадий (этапов).

В ходе проведения экспертизы Объекта экспертами были проведены следующие работы:

I. Подготовительные работы:

При подготовительных работах экспертами было проведено ознакомление с Объектом экспертизы, запрошены необходимые документы и произведен их анализ.

В рамках данной стадии экспертами проведено:

1. Запрос необходимой документации.

2. Ознакомление с представленной документацией, ее классификация и систематизация, ее анализ на предмет полноты.

3. Обзор нормативной и методической литературы по предмету экспертизы.

II. Камеральные исследования и формирование отчёта:

Камеральная обработка результатов исследования и предоставленной документации включала в себя:

1. Систематизация полученных данных и изучение предоставленной документации.

2. Градостроительный анализ земельного участка.

3. Составление отчета (заключения), содержащего достаточные сведения для ответов на поставленный вопрос.

Поставленный вопрос

«Возможно ли было в период с 06.03.2020 г. по 30.10.2024 г. строительство административно-торгового центра на земельном участке с кадастровым номером [redacted]?»

Исследование по поставленному вопросу

Земельный участок с кадастровым номером [redacted] (далее по тексту – «земельный участок»), площадью 229 885 кв.м, [redacted]

– охранная зона ЛЭП 6кВ, ЛЭП 220кВ, высоковольтного и низковольтного электрокабеля, кабеля связи, бензопровода. КТП, ПУП – 46 кв. м., 27 кв. м., 7 кв. м. 63 кв. м., 39 435 кв. м.;

– санитарный разрыв от путей сообщения – 13 049 кв. м.;

– охранная зона [redacted]

В соответствии с п. 5 ст. 2 Федерального закона от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ [1] национальные парки относятся к особо охраняемым природным территориям федерального значения.

Согласно п. 4 ст. 95 ЗК РФ и п. 10 ст. 2 № 33-ФЗ [1] для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на национальные парки на прилегающих к ним земельных участках устанавливаются охранные зоны.

Из анализа указанных норм законодательства следует, что нахождение земельного участка в охранной зоне национального парка исключает его вхождение в национальный парк и, следовательно, в особо охраняемую природную территорию федерального значения.

Регистрация права собственности Российской Федерации на спорный земельный участок произведена на основании заявления ТУ Росимущества в Московской области о государственной регистрации права от 01.11.2019 г. и справки, составленной представителем ТУ Росимущества в Московской области, в которой указано на то, что земельный участок относится к территории национального парка , а не его охранной зоны.

12.11.2020 г. ТУ Росимущества в Московской области отправило в адрес Администрации и Общества претензию о признании договора аренды земельного участка недействительным, с требованием расторгнуть указанный договор по причине нахождения спорного земельного участка в границах национального парка, изъятия из оборота, отнесения его к федеральной собственности, и, следовательно, невозможности его сдачи в аренду Администрацией и невозможности строительства на нем.

Учитывая изложенные выше обстоятельства, с 06.03.2020 г. - момента перехода права собственности к Российской Федерации, земельный участок фактически был внесен в особо охраняемую природную территорию федерального значения национальный парк [redacted] (т.е. в границы национального парка).

Включение земельного участка в границы национального парка [redacted] влечет изменение его правового режима, в результате чего арендатор участка лишился возможности его использования в целях, которые были согласованы при заключении договора аренды (строительство административно-торгового центра), что подтверждается следующим:

В соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 27 ЗК РФ [5] расположенные в национальных парках земельные участки являются изъятыми из оборота.

Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление государственными природными заповедниками и национальными парками, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (п. 6 ст. 95 ЗК РФ [5]).

В случаях, предусмотренных Законом об ООПТ, в границах особо охраняемых природных территорий федерального значения допускается предоставление земельных участков, находящихся в федеральной собственности, гражданам и юридическим лицам в аренду в соответствии с ЗК РФ [5] и законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях.

Так, положения ст. 17 Закона об ООПТ (ФЗ №33-ФЗ [1]), действовавшие на момент отнесения спорного земельного участка к территории национального парка [redacted] и являющиеся специальными по отношению к общим правилам ст. 27 ЗК РФ [5], предусматривали, что земельные участки, которые находятся в федеральной собственности и расположены в границах соответствующих функциональных зон национальных парков, могут предоставляться в целях осуществления рекреационной деятельности, в том числе физкультурно-оздоровительной и спортивной, гражданам и юридическим лицам в аренду в соответствии с земельным законодательством.

Иными словами, законодательством предусмотрена возможность предоставления в аренду земельных участков, расположенных в границах национальных парков, исключительно для осуществления рекреационной деятельности и с соблюдением специального порядка предоставления земельных участков в аренду.

Указанный вывод согласуется с судебно-арбитражной практикой [redacted]

При этом, в силу п. 2 ст. 17.1 ФЗ № 33-ФЗ [1] в рамках осуществления рекреационной деятельности в национальных парках допускается с учетом их функционального зонирования строительство, реконструкция, капитальный ремонт, ввод в эксплуатацию и вывод из эксплуатации, снос объектов капитального строительства, возведение, эксплуатацию и демонтаж некапитальных строений, сооружений (в том числе нестационарных торговых объектов), элементов благоустройства, объектов сопутствующей инфраструктуры в соответствии с перечнем, утв. распоряжением

Правительства РФ от 26.08.2023 г. № 2294-р [10], в который могут включаться объекты, предназначенные:

а) для временного размещения посетителей при посещении национальных парков;

б) для целей культурного развития и экологического просвещения;

в) для предоставления услуг общественного питания и бытового обслуживания;

г) для организации и осуществления передвижения посетителей;

д) для обеспечения личной гигиены посетителей при посещении национальных парков;

е) для обеспечения функционирования объектов, указанных в подпунктах «а» - «д» настоящего пункта.

Вместе с тем, в перечне, утв. распоряжением Правительства РФ от 26.08.2023 г. № 2294-р [10], в котором содержится перечень объектов для осуществления рекреационной деятельности, административно-торговый центр не предусмотрен.

Таким образом, правовой режим земельного участка после его фактического внесения в границы национального парка изменился и не позволяет использовать земельный участок в целях, согласованных в договоре аренды, а именно для строительства административно-торгового центра.

Кроме того, разрешительная документация на строительство административно-торгового центра получалась [illegible] с учетом того, что земельный участок входит в охранную зону национального парка [illegible], а не в сам национальный парк.

При этом после фактического внесения земельного участка в границы национального парка [illegible] обязательными условиями строительства в границах национального парка в соответствии с законодательством являются:

– согласование Минприроды России строительства в границах национального парка [illegible]

– в силу п. 1 ст. 11 Федерального закона от 23.11.1995 г. № 174-ФЗ [6] положительное заключение государственной экологической экспертизы, выдаваемое Росприроднадзором (в настоящем случае положительное заключение государственной экологической экспертизы не получено, поскольку не требовалось в условиях вхождения земельного участка в охранную зону национального парка [illegible]);

– в силу пп. 4 п. 3.4 ст. 49 ГрК РФ [7] положительное заключение государственной градостроительной экспертизы, выдаваемое ФАУ «Главгосэкспертиза России» (в настоящем случае положительное заключение государственной градостроительной экспертизы не получено, поскольку не требовалось в условиях вхождения земельного участка в охранную зону национального парка [illegible]));

– в силу п. 6 ч. 5 ст. 51, ч. 2 ст. 55 ГрК РФ [7] разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию, выдаваемые Минприроды России (в настоящем случае разрешение на строительство выдано Министерством строительного комплекса Московской области, поскольку на момент его выдачи в 2016 году земельный участок

входил в охранную зону национального парка [redacted], что не требовало получения разрешения на строительство от Минприроды России).

При продолжении Обществом строительства на основании выданного Министерством строительного комплекса Московской области разрешения на строительство Общество не получило бы разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в Минприроды России.

В соответствии с п. 6 ч. 5 ст. 51 ГрК РФ [7] разрешение на строительство объекта капитального строительства, строительство которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории выдается федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория (Минприроды России).

Исходя из положений ст. 55 ГрК РФ [7] разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается исключительно органом, выдавшим разрешение на строительство.

ГрК РФ [7] не предоставляет федеральному органу исполнительной власти полномочия по выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, строительство которого осуществлено на основании разрешения на строительство, выданного органом местного самоуправления. Указанная правовая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Московского округа по делу [redacted] от 23.08.2018 г.

На основании проведенного исследования в период с 06.03.2020 г. по 30.10.2024 г. строительство административно-торгового центра на земельном участке с кадастровым номером [redacted] было невозможно.

3. ВЫВОДЫ

На основании проведённого исследования эксперты дают следующий ответ на поставленный вопрос:

Поставленный вопрос

«Возможно ли было в период с 06.03.2020 г. по 30.10.2024 г. строительство административно-торгового центра на земельном участке с кадастровым номером

Ответ на поставленный вопрос:

В период с 06.03.2020 г. по 30.10.2024 г. строительство административно-торгового центра на земельном участке с кадастровым номером было невозможно.

Эксперт, инженер строитель		/ Филилеев А.А. / (ФИО эксперта)
Эксперт, инженер строитель		/ Бадиков М.С. / (ФИО эксперта)