VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 346



## ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

### Арбитражный суд Брянской области
### Решение
### Дело № А09-4458/2008-24
### г. Брянск, 12 августа 2008 г.

Арбитражный суд в составе председательствующего: Запороженко Р.Е., судей Мишакина В.А., Халепо В.В., при ведении протокола судебного заседания председательствующим Запороженко Р.Е., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Управления имущественных отношений Брянской области к Брянскому городскому Совету народных депутатов, третьи лица: администрация Брянской области, ЗАО «Корпорация «Гринн», ООО «Метро Кэш энд Керри», о признании нормативного правового акта недействующим,

при участии в заседании:

от заявителя — Афанасенков Е.В., начальник юридического отдела, доверенность;

от ответчика — Абрамов А.А., главный специалист, доверенность от 05.08.2008 № 2/1324-и;

от третьих лиц: от администрации Брянской области — Петрушин А.В., зам. начальника управления, доверенность от 25.12.2008 № 1-7456и, постановление;

от ЗАО «Корпорация «Гринн» — Локтионов О.Л., зам. директора правовой службы, доверенность;

от ООО «Метро Кэш энд Керри» — Бондо О.Н., представитель, доверенность,

УСТАНОВИЛ:

Управление имущественных отношений Брянской области (далее также — Управление) обратилось в Арбитражный суд Брянской области с заявлением к Брянскому городскому Совету народных депутатов о признании не действующей главы 8 Правил землепользования и застройки территории г. Брянска, утвержденных решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 № 991, опубликованных в муниципальной газете «Брянск» 29.05.2008 № 28(419) в части отнесения земельных участков, расположенных по адресам: г. Брянск, пр-т Московский, площадью 60 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:040703:2; г. Брянск, пр-т Московский (в районе существующей АЗС), площадью 24 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:041905:0002, к зоне Р-0.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 347



Ответчик с заявленными требованиями не согласился по основаниям, изложенным в письменном отзыве на заявление и в дополнении к письменному отзыву.

В качестве третьих лиц к участию в деле были привлечены: администрация Брянской области, закрытое акционерное общество «Корпорация «Гринн», общество с ограниченной ответственностью «Метро Кэш энд Керри». Третьи лица поддержали заявленные требования в полном объеме, о чем указали в письменных отзывах на заявление.

Заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

28.05.2008 Брянский городской Совет народных депутатов принял решение № 991 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Город Брянск (для части территории муниципального образования)», которым были утверждены Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Город Брянск (для части территории муниципального образования (далее — Правила землепользования и застройки).

Управление имущественных отношений Брянской области, полагая, что указанный нормативный акт нарушает права Брянской области как собственника имущества, лишая возможности распоряжаться имуществом, принадлежащим Брянской области, в соответствии с его целевым назначением, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В обоснование своих требований заявитель ссылается на то, что оспариваемый нормативный правовой акт принят Брянским городским Советом народных депутатов в нарушение положений статей 24, 25, 26 Градостроительного кодекса РФ, Закона Брянской области от 09.10.2006 № 76-З «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории административного центра Брянской области — г. Брянска», а также постановления администрации Брянской области от 30.10.2006 № 641 «Об утверждении Порядка распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории административного центра Брянской области — г. Брянска».

По мнению заявителя, оспариваемое решение Брянского городского Совета народных депутатов незаконно изменяет установленный порядок разрешенного использования вышеуказанных земельных участков.

Из отзывов, представленных третьими лицами, также следует, что, по их мнению, оспариваемый нормативный акт принят в нарушение как уже вышеизложенных норм законодательства Российской Федерации и Брянской области, так и в нарушение пункта 4 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса РФ, статьи 209 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ).



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 348



Возражая против заявленных требований, ответчик указывает на то, что оспариваемый нормативный правовой акт был принят в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, процедура его принятия соответствует положениям правовых норм, установленных Градостроительным кодексом РФ и Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Кроме того, по мнению ответчика, оспариваемый нормативный правовой акт не нарушает права и законные интересы заявителя — Управления имущественных отношений Брянской области.

Заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, исследовав представленные доказательства, суд считает, что заявление Управления имущественных отношений Брянской области подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судом по материалам дела, решением от 28.05.2008 № 991 Брянский городской Совет народных депутатов утвердил Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Город Брянск (для части территории муниципального образования).

Согласно положениям главы 8 Правил землепользования и застройки земельные участки, расположенные по адресам: г. Брянск, пр-т Московский, площадью 60 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:040703:2; г. Брянск, пр-т Московский (в районе существующей АЗС), площадью 24 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:041905:0002, отнесены к зоне Р-0.

Как следует из положений статьи 26 Правил землепользования и застройки, зона Р-0 — зона природных территорий с особым режимом использования для сохранения на территории города уникальных природных комплексов естественного происхождения, а также для недопущения хозяйственной деятельности на территориях городского поселения, где такая деятельность невозможна или нецелесообразна по требованиям экологического, водоохранного и культурно-исторического законодательства.

В указанной зоне запрещены любое строительство и любые виды хозяйственной деятельности, за исключением создания и поддержания парковых, лесопарковых и садово-парковых комплексов.

Согласно пункту 9 информационного письма Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.08.2004 № 80 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании нормативных правовых актов» рассмотрение заявлений о признании недействующими правовых актов, принятых органами местного самоуправления, в том числе и нормативных правовых актов, если такое заявление подано организацией или гражданином, которые полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт нарушает их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, относится к компетенции арбитражных судов.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 349



Порядок рассмотрения дел об оспаривании нормативных правовых актов регламентирован главой 23 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 29, а также частью 1 статьи 192 АПК РФ предусмотрено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 194 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт.

Удовлетворяя требования заявителя и признавая оспариваемый нормативный правовой акт не действующим в оспариваемой части как не соответствующий нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд основывался на следующем.

Согласно статье 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с подпунктами 2, 4 части 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 350



Согласно части 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса (земельные участки, изъятые из оборота), могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

В силу частей 1, 2 статьи 1 Закона Брянской области от 09.10.2006 № 76-З «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории административного центра Брянской области — г. Брянска» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Брянской области — г. Брянске осуществляется уполномоченным исполнительным органом государственной власти Брянской области, определяемым губернатором Брянской области. Порядок распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Брянской области — г. Брянске устанавливается губернатором Брянской области.

Согласно пункту 1 постановления администрации Брянской области от 30.10.2006 № 641 «Об утверждении Порядка распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Брянской области — г. Брянска, и Положения об областной земельной комиссии», принятого с целью реализации Закона Брянской области от 09.10. 2006 № 76-З, на управление имущественных отношений Брянской области возлагаются функции по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории административного центра Брянской области — г. Брянска.

В соответствии с подпунктом 1.4 пункта 1 Порядка распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже на аукционе земельного участка или права на заключение договора аренды управление после подписания протокола о результатах торгов самостоятельно заключает соответствующие договоры купли-продажи или аренды.

Судом установлено и подтверждается доказательствами, имеющимися в деле суда, следующее.

Субъект Российской Федерации — Брянская область является собственником земельного участка площадью 3 692 455 кв. м с кадастровым номером 32:28:040703:2, что подтверждается свидетельством государственной регистрации права собственности серии 32 АГ №151563. На основании изложенных выше норм законодательства функции по распоряжению данным земельным участком возложены на Управление имущественных отношений Брянской области.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 351



ООО «Метро Кэш энд Керри» и ЗАО «Корпорация «Гринн» обратились в Управление имущественных отношений Брянской области с просьбой предоставить им земельные участки в аренду для дальнейшего строительства торговых объектов. ООО «Метро Кэш энд Керри» в качестве цели использования земельного участка указало: строительство многофункционального торгового комплекса «МЕТРО» с приобъектной автостоянкой и сопутствующей инфраструктурой. ЗАО «Корпорацией «Гринн» целью использования земельного участка обозначило строительство гипермаркета «Линия».

Рассмотрев поступившие обращения, Управление имущественных отношений начало процедуру формирования земельных участков с целью их дальнейшей передачи в аренду вышеуказанным обществам путем преобразования (разделения) участка площадью 3 692 455 кв. м с кадастровым номером 32:28:040703:2. В результате было выделено два земельных участка площадью 60 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:040703:2 и площадью 24 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:041905:0002.

Управление имущественных отношений обратилось в Брянскую городскую администрацию для согласования вопроса возможности предоставления предлагаемых земельных участков в аренду с целью дальнейшего строительства на их территории крупных торговых объектов.

По земельному участку площадью 60 000 кв. м, расположенному по адресу: г. Брянск, Фокинский р-н, пр-т Московский, кадастровый номер 32:28:040703:2 письмами Главного управления развития территорий г. Брянска от 07.02.2008 № 379 и от 30.01.2008 № 286, а также Брянской городской администрации от 04.03.2008 № 3/14-935 подтверждается возможность использования данного земельного участка для размещения многофункционального торгового комплекса.

По земельному участку площадью 24 000 кв. м, расположенному по адресу: г. Брянск, Фокинский р-н, пр-т Московский, кадастровый номер: 32:28:04 19 05:0002, согласно письму Брянской городской администрации от 22.11.2007 № 3/14-5350 подтверждается возможность предоставления данного земельного участка для строительства гипермаркета.

При этом из указанных заключений Брянской городской администрации следует, что заключения даны с учетом градостроительной ситуации в части соответствия заявленного использования данных участков градостроительной документации зонированию территории, «красным линиям» улиц.

В целях соблюдения процедуры предоставления земельных участков в аренду под строительство торговых объектов Управлением имущественных отношений на основании приказов от 26.03.2008 № 1171 и от 09.04.2008 № 1384 в порядке, предусмотренном законодательством, 15.05.2008 были проведены торги (конкурсы) по продаже права на заклю-



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 352



чение договора аренды. При этом программы конкурсов по продаже права на заключение договора аренды были согласованы с Брянской городской администрацией.

По итогам конкурсов в соответствии с протоколом конкурсов от 15.05.2008 № 02/08 и 03/08 между Управлением имущественных отношений и обществами были заключены договоры аренды: от 16.05.2008 № 768 с ООО «Метро Кэш энд Керри» (для строительства многофункционального торгового комплекса) и от 16.05.2008 № 778 с ЗАО «Корпорация Гринн» (для строительства гипермаркета) — копии договоров представлены в материалы дела. Согласно актам приема-передачи от 16.05.2008 указанные земельные участки были переданы в аренду обществам.

При изложенных обстоятельствах Управлением имущественных отношений были сформированы и затем переданы в аренду для строительства крупных торговых объектов земельные участки, расположенные по адресам: Брянская область, г. Брянск, Фокинский р-н, пр-т Московский, кадастровый номер 32:28:04 19 05:0002, для строительства ЗАО «Корпорация «Гринн» гипермаркета «Линия», а также Брянская область, Фокинский р-н, кадастровый номер 32:28:040703:2, для строительства ООО «Метро Кэш энд Керри» — многофункционального торгового комплекса «МЕТРО».

Согласно выпискам из Государственного земельного кадастра, имеющимся в деле суда, земельный участок площадью 24 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:04 19 05:0002 имеет разрешенное использование «для строительства гипермаркета», участок площадью 60 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:040703:2 — «для строительства торгового комплекса».

28.04.2008 УФРС по Брянской области было выдано свидетельство (серии 32-АГ №327795) о государственной регистрации права на земельный участок площадью 24 000 кв. м, расположенный по адресу: г. Брянск, Фокинский р-н, пр-т Московский, кадастровый номер 32:28:04 19 05:0002. Согласно указанному свидетельству собственником данного земельного участка указан субъект Российской Федерации — Брянская область, при разрешенном использовании данного участка для строительства гипермаркета.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права на земельный участок площадью 60 000 кв. м, расположенный по адресу: г. Брянск, Фокинский р-н, пр-т Московский, кадастровый номер 32:28:040703:2, выданному УФРС 03.06.2008 (серия 32_АГ 334687), собственником данного земельного участка указан субъект Российской Федерации — Брянская область, при разрешенном использовании данного участка для строительства торгового комплекса.

Данные участки в течение всего периода их формирования, передачи в аренду и государственной регистрации прав на участки относились к зоне



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 353



ОД-7 (зона рынков и торговых комплексов) согласно существующему на тот момент градостроительному зонированию территории. Указанное обстоятельство подтверждается положительными заключениями Брянской городской администрации при согласовании процедуры формирования участков.

Согласно протоколу публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки территории г. Брянска от 27.05.2008 на обсуждение и голосование выносился вопрос об исключении зоны ОД-7, расположенной по пр-ту Московский, напротив действующей АЗС («западная») в Фокинском районе г. Брянска и установлении зоны Р-0.

Таким образом, суд приходит к выводу, что заявителем при формировании земельных участков и передаче их в аренду для дальнейшего строительства на их территории крупных торговых объектов был соблюден установленный порядок распоряжения указанными земельными участками.

Как следует из материалов дела, собственником земельных участков при распоряжении учитывался режим их разрешенного использования, вопрос был согласован с Брянской городской администрацией, которая исходя из существующей на момент согласования градостроительной ситуации дала положительные заключения на соответствие градостроительной документации зонированию территории и «красным линиям» застройки.

Согласно части 1 статьи 24 Градостроительного кодекса РФ генеральный план городского округа, в том числе внесение в него изменений, утверждается представительным органом местного самоуправления городского округа.

В силу части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса РФ проект генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находятся поселение, городской округ, в случае если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение существующих или в соответствии со схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации планируемых границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границ земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения. Согласованию также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории субъекта Российской Федерации.

Как установлено частью 1 статьи 26 Градостроительного кодекса РФ, реализация генерального плана поселения осуществляется на основании



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 354



плана реализации генерального плана поселения, который утверждается главой местной администрации поселения, реализация генерального плана городского округа — на основании плана реализации генерального плана городского округа, который утверждается главой местной администрации городского округа, в течение трех месяцев со дня утверждения соответствующего генерального плана.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 26 Градостроительного кодекса РФ план реализации генерального плана включает в себя принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

В соответствии с пунктами 3, 4 части 1 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях: обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При этом согласно пункту 4 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Кроме того, как установлено частью 3 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ, изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты устанавливаются с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны.

Судом установлено и подтверждается материалами дела следующее.

В настоящее время и на момент формирования и передачи в аренду ООО «Метро Кэш энд Керри» и ЗАО «Корпорация «Гринн» спорных земельных участков действует генеральный план г. Брянска, разработанный в 1994 г. по заданию, утвержденному председателем Брянского городского Совета народных депутатов 23.07.1993, утвержденный постановлением администрации г. Брянска от 03.12.1993 № 1625 и решением коллегии при главе администрации Брянской области от 25.04.1994 № 3/1, с учетом положительного экспертного заключения Главгосэкспертизы России от 23.08.1995 № 6-1/3-65.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 355



Новый генеральный план города (городского округа) Брянска не разработан и не утвержден.

Согласно документации зонирования территории г. Брянска территория, на которой расположены вышеназванные земельные участки, относится к зоне ОД-7 (общественно-деловая), что подтверждается названными выше материалами дела. Распоряжение собственника (Брянской области) данными земельными участками осуществлено с учетом действующей градостроительной документации зонирования.

Таким образом, судом установлено, что при изменении характера зонирования территории расположения земельных участков с ОД-7 на Р-0 (рекреационная зона) и соответственно вида их разрешенного использования при принятии Правил землепользования и застройки территории г. Брянска (глава 8), утвержденных решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 № 991, были нарушены вышеназванные нормы Градостроительного кодекса РФ.

Принятие Правил землепользования в части изложения главы 8 осуществлено Брянским городским Советом народных депутатов в нарушение требований пункта 4 части 1 статьи 34, пункта 1 части 2 статьи 36, части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ без учета сложившейся планировки территории и существующего землепользования и без учета фактического использования земельных участков, имевшихся на момент принятия и утверждения Правил землепользования.

По вышеизложенным основаниям судом отклоняются доводы ответчика о том, что нормативный акт — Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Город Брянск, утвержденные решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 № 991, полностью соответствуют действующему градостроительному законодательству.

Вместе с тем из представленных в материалы дела доказательств следует, что процедура принятия, утверждения и опубликования оспариваемых Правил землепользования представительным органом местного самоуправления соответствует порядку, установленному статьями 31, 32 Градостроительного кодекса РФ.

При этом Брянский городской Совет народных депутатов как представительный орган местного самоуправления действовал в рамках своих полномочий, предоставленных ему градостроительным законодательством РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Суд также отклоняет довод ответчика о том, что оспариваемый нормативный акт никоим образом не нарушает права и законные интересы заявителя ввиду следующего.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 356



Как следует из материалов дела, права собственника спорных земельных участков — субъекта РФ — Брянской области по распоряжению данными земельными участками в виде передачи их в аренду для дальнейшего строительства торговых объектов нарушаются в результате принятия указанного нормативного акта.

В результате принятия главы 8 в том виде, в котором она включена в Правила землепользования, изменяется как характер территориальной зоны города, на которой расположены данные земельные участки, так соответственно и вид их разрешенного использования, в связи с чем передача данных земельных участков Управлением имущественных отношений в аренду для дальнейшего строительства на них крупных торговых объектов является неправомерной.

Таким образом, вышеуказанное незаконное изменение разрешенного использования земельных участков нарушает права Брянской области (в лице исполнительно-распорядительного органа — Управления имущественных отношений Брянской области) как собственника имущества, лишая собственника права распоряжаться имуществом в соответствии с его целевым назначением.

Частью 5 статьи 32 Градостроительного кодекса РФ прямо предусмотрено право органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

При таких обстоятельствах глава 8 Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Город Брянск (для части территории муниципального образования), утвержденных решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 № 991, опубликованных в муниципальной газете «Брянск» от 29.05.2008 № 28(419), в части отнесения земельных участков, расположенных по адресам: г. Брянск, пр-т Московский, площадью 60 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:040703:2; г. Брянск, пр-т Московский (в районе существующей АЗС), площадью 24 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:041905:0002, к зоне Р-0, признается судом недействующей как не соответствующая Градостроительному кодексу Российской Федерации.

В соответствии с частью 5 статьи 195 АПК РФ нормативный правовой акт или отдельные его положения, признанные арбитражным судом недействующими, не подлежат применению с момента вступления в законную силу решения суда и должны быть приведены органом или лицом, принявшими оспариваемый акт, в соответствие с законом или иным нормативным правовым актом, имеющими большую юридическую силу.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 357



Частью 1 статьи 110 АПК РФ предусмотрено, что, в случае если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований. Таким образом, государственная пошлина, уплаченная заявителем при подаче заявления согласно платежной квитанции от 25.06.2008 № 0189 в размере 2000 руб., подлежит взысканию с ответчика в пользу заявителя.

Руководствуясь статьями 167–170, частью 7 статьи 194, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

заявление Управления имущественных отношений Брянской области удовлетворить.

Признать главу 8 Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Город Брянск (для части территории муниципального образования), утвержденных решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 № 991, опубликованных в муниципальной газете «Брянск» от 29.05.2008 № 28(419), в части отнесения земельных участков, расположенных по адресам: г. Брянск, пр-т Московский, площадью 60 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:040703:2; г. Брянск, пр-т Московский (в районе существующей АЗС), площадью 24 000 кв. м, кадастровый номер 32:28:041905:0002, к зоне Р-0, не действующей как не соответствующей Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Взыскать с Брянского городского Совета народных депутатов в пользу Управления имущественных отношений Брянской области 2000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Решение вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в месячный срок.

*Председательствующий Р.Е. Запороженко*
*Судьи В.А. Мишакин, В.В. Халепо*



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 358



## Арбитражный суд Республики Карелия
## Решение
## Дело № А26-1290/2008
## г. Петрозаводск, 27 августа 2008 г.

Резолютивная часть решения объявлена 21 августа 2008 г. Полный текст решения изготовлен 27 августа 2008 г.

Арбитражный суд Республики Карелия в составе: председательствующего судьи Романовой О.Я., судей Левичевой Е.И. и Шатиной Г.Г., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ильиной А.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Торговый холдинг «Лотос», общества с ограниченной ответственностью «Региональная инвестиционная компания», общества с ограниченной ответственностью «Петрозаводская Финансовая Компания» к Петрозаводскому городскому Совету о признании недействующим решения № XXVI/XIV-202 XIV сессии XXVI созыва об утверждении проекта «Корректировки Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» от 26.12.2007,

третьи лица: администрация г. Петрозаводска, Министерство строительства Республики Карелия, Министерство природных ресурсов Республики Карелия,

при участии от заявителя: ООО «Торговый холдинг «Лотос» — Львова С.В., адвокат, доверенность от 03.09.2007, Евдокимова Л.В., представитель по доверенности от 10.03.2008;

– ООО «Региональная инвестиционная компания» — Федичев А.С., представитель по доверенности от 27.02.2008 № 06;

– ООО «Петрозаводская Финансовая Компания» — Федичев А.С., представитель по доверенности от 15.02.2008 № 07;

от ответчика: Петрозаводского городского Совета — Гельфенштейн Ю.С., представитель по доверенности от 13.02.2008 № 01-34/257;

от третьего лица: администрация г. Петрозаводска — Дедов И.Л., главный специалист отдела юридического сопровождения администрации нормативно-правового управления аппарата администрации г. Петрозаводска, доверенность от 28.12.2007 № 1.3-16/1114;

– Министерство природных ресурсов Республики Карелия — Погосян А.А., заместитель начальника отдела правовой и кадровой работы, доверенность от 06.02.2008;

документы, удостоверяющие личности представителей, проверены и внесены в протокол судебного заседания,



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 359



УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Торговый холдинг «Лотос» (далее — ТХ «Лотос»), общество с ограниченной ответственностью «Региональная инвестиционная компания» (далее — ООО «РИК»), общество с ограниченной ответственностью «Петрозаводская Финансовая Компания» (далее — ПФК) обратились в Арбитражный суд Республики Карелия с заявлением к Петрозаводскому городскому Совету о признании не соответствующим статьям 23, 24, 25, 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) и Закону Республики Карелия от 23.07.2007 № 1103-ЗРК «О некоторых вопросах градостроительной деятельности в Республике Карелия» решения № XXVI/XIV-202 XIV сессии XXVI созыва об утверждении проекта «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» (далее — Корректировка) от 26.12.2007 и не действующим полностью.

В обоснование заявленных требований заявители указывают на следующие обстоятельства: 1) разработка проекта «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» осуществлена с нарушением норм действующего законодательства; 2) подготовка проекта Корректировки велась на основании документов, которые не входят в перечень, установленный пунктом 3 статьи 24 ГрК РФ; 3) опубликование проекта Корректировки было осуществлено с нарушением норм ГрК РФ; 4) нарушен закон при проведении публичных слушаний; 5) содержание Генерального плана не соответствует требованиям Градостроительного кодекса.

Заявители считают оспоренное решение не соответствующим также Закону Республики Карелия от 23.07.2007 № 1103-ЗРК «О некоторых вопросах градостроительной деятельности».

Также заявители указывают на то, что в процессе согласования, утверждения и опубликования менялось содержание Генерального плана, что является недопустимым. Генеральный план (Пояснительная записка (утверждаемая часть), опубликованный в Официальном вестнике Петрозаводска 20.12.2007, имеет 51 отличие от того Генерального плана «Корректировка», который был опубликован в Официальном вестнике от 21.02.2008.

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый холдинг «Лотос» считает, что принятием решения «Об утверждении проекта «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» нарушены его права и охраняемые законом интересы, поскольку оно неоднократно обращалось в администрацию г. Петрозаводска с заявлением о выделении земельных участков по Комсомольскому проспекту для проектирования торгово-развлекательного центра и по пр. Лесной — ул. Сыктывкарская для проектирования торгово-развлекательного комплекса «Сигма-2», работы по выбору земельных участков производились, однако в утверждении проекта границ земельных участков было отказано.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 360



Таким образом, считает ООО «Торговый холдинг «Лотос», оспоренным нормативным актом исключена возможность строительства многофункциональных торговых комплексов, инвестором которых является общество, что ограничивает его в возможности заниматься основным видом предпринимательской деятельности — розничной торговлей.

ООО «ПФК» указывает в заявлении на нарушение своих прав и законных интересов в осуществлении предпринимательской деятельности, поскольку предоставленный ему в аренду для целей проектирования и капитального строительства земельный участок площадью 10 293 кв. метров в районе ул. Ровио, оспоренным решением включен в зону рекреационного назначения.

ООО «РИК» также просит признать нормативный акт не действующим в полном объеме, поскольку на земельный участок площадью 40 тысяч кв. метров в районе ул. С. Ковалевской заключен договор аренды, разработана градостроительная документация объекта «Строительство квартала индивидуальной жилой застройки», получено положительное заключение государственной экспертизы, включение указанного земельного участка в состав зоны рекреационного назначения исключает возможность осуществления на нем строительства.

Ответчик — Петрозаводский городской Совет и третье лицо на стороне ответчика — администрация г. Петрозаводска в отзывах на заявление просят в удовлетворении требований заявителей отказать по тем основаниям, что решение «Об утверждении проекта «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» от 26.12.2007 соответствует статьям 23,24,25, 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а Закон Республики Карелия от 23.07.2007 № 1103-ЗРК «О некоторых вопросах градостроительной деятельности в Республике Карелия» вступил в законную силу после завершения этапа подготовки проекта корректировки Генерального плана г. Петрозаводска и направления его на согласование.

В целом доводы заявителей основаны на несоблюдении процедуры внесения изменений и утверждения в Генеральный план, при этом не приведены доводы относительно взаимосвязи между якобы имевшими место нарушениями ГрК РФ по соблюдению процедуры принятия оспариваемого решения и нарушениями конкретных прав заявителей.

Министерство строительства Республики Карелия в отзыве на заявление полагает, что при подготовке и утверждении проекта Корректировки допущены нарушения обязательных требований градостроительного законодательства, в частности в случае внесения изменений в проект Генерального плана в соответствии с частью 13 статьи 24 ГрК РФ он подлежал отклонению и направлению главе местной администрации городского округа на доработку.

Министерство природных ресурсов Республики Карелия в отзыве на заявление считает, что оспоренный нормативный акт изменяет градострои-



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 361



тельный регламент территории и видов разрешенного использования земельного участка (пункт 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации). Изменение видов разрешенного использования земельных участков по ул. Ровио между ТЦ «Ритм» и детской поликлиникой (ООО «ПФК»), в границах улиц Чапаева — Сыктывкарская — С. Ковалевской (ООО «РИК») может повлечь для арендаторов прекращение договоров аренды по пункту 2 статьи 46 ЗК РФ.

Министерство строительства Республики Карелия в судебное заседание представителя не направило, надлежащим образом уведомлено о времени и месте судебного заседания.

При отсутствии возражений лиц, участвующих в судебном заседании, дело рассмотрено без участия третьего лица, в порядке, предусмотренном частью 5 статьи 156 АПК РФ.

В судебном заседании представители заявителей в полном объеме поддержали заявленные требования по основаниям, изложенным в заявлении и объяснениях, приобщенных к делу в порядке, предусмотренном статьей 81 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель Министерства природных ресурсов поддержала доводы, изложенные в отзыве.

Представители ответчика — Петрозаводского городского Совета и третьего лица — администрации г. Петрозаводска заявили ходатайство о прекращении производства по делу по основаниям, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 150 АПК РФ в связи с отсутствием предмета спора.

В соответствии с решением XX сессии XXVI созыва от 11.07.2008 № XXVI/361 «О внесении изменений в Генеральный план г. Петрозаводска» внесены изменения в Генеральный план г. Петрозаводска, утвержденный постановлением Совета Министров РСФСР от 05.10.1984 № 428 «О Генеральном плане г. Петрозаводска», и утверждена его новая редакция.

Пунктом 2 указанного решения признано утратившим силу решение Петрозаводского городского Совета от 26.12.2007 № XXVI/XIV-202 «Об утверждении проекта «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа».

Данное решение с приложением Генерального плана г. Петрозаводска опубликовано в Информационном бюллетене от 30.06.2008 № 1 — периодическом печатном средстве массовой информации органов местного самоуправления Петрозаводского городского округа.

Представители заявителей и Министерства природных ресурсов Республики Карелия против прекращения производства по делу возражают.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 362



Суд не находит оснований для прекращения производства по делу исходя из следующего.

В соответствии со статьей 192 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Как установлено в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 № 182-О, положения пункта 1 части первой статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации во взаимосвязи со статьей 192 и частью пятой статьи 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по их конституционно-правовому смыслу в системе действующего арбитражного процессуального регулирования предполагают, что суд не может прекратить производство по делу об оспаривании нормативного правового акта в случае, когда данный нормативный правовой акт решением принявшего его органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица признан утратившим силу, либо в случае, когда срок действия этого нормативного правового акта истек после подачи в суд соответствующего заявления, если в процессе судебного разбирательства будет установлено нарушение оспариваемым нормативным правовым актом прав и свобод заявителя, гарантированных Конституцией Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами.

Утрата оспариваемым нормативным правовым актом силы имеет иные, отличные от признания его недействующим в судебном порядке, юридические последствия, вытекающие, в частности, из положений частей 4 и 5 статьи 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и не является основанием для восстановления нарушенных прав заинтересованного лица.

В свете изложенного прекращение производства по настоящему делу в связи с признанием утратившим силу оспариваемого нормативного правового акта без выяснения в процессе судебного разбирательства вопроса о нарушении оспариваемым решением прав и законных интересов заявителей не может быть признано правомерным.

В соответствии с пунктом 15 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генерального плана, вправе оспорить генеральный план в судебном порядке.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 363



В данном случае Градостроительным кодексом Российской Федерации установлен специальный способ защиты нарушенного права — обжалование соответствующих положений утвержденного генерального плана.

В статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Применительно к данной ситуации это означает, что нарушение прав и законных интересов должен доказывать заявитель.

С учетом названных обстоятельств каждый из заявителей, оспаривая утративший силу нормативный правовой акт, должен доказать нарушение своих прав применительно к тем земельным участкам и объектам капитального строительства, правообладателем которых он является.

Правообладателями земельных участков в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации являются:

собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладатели сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Таким образом, критериям, установленным законодательством, соответствуют только ООО «Региональная инвестиционная компания» и ООО «Петрозаводская Финансовая Компания», которым земельные участки переданы по договорам аренды.

В соответствии с оспоренным и утратившим на момент рассмотрения дела решением сессии от 26.12. 2007 № XXVI/XIV-202 «Об утверждении проекта «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» был утвержден проект «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» и исключена возможность капитального строительства в границах по ул. Ровио между ТЦ «Ритм» и детской поликлиникой, зарезервирована данная территория под парковку автотранспорта для существующего ТЦ,



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 364



а также для детской площадки и зоны отдыха населения; исключено новое жилищное строительство с целью сохранения рекреационной зоны в границах улиц Чапаева — Сыктывкарская — С. Ковалевской — пр. Лесной.

В соответствии с постановлением главы самоуправления г. Петрозаводска от 09.02.2007 № 306 утвержден проект границ и предоставлен в аренду земельный участок ООО «Региональная инвестиционная компания» в районе ул. С. Ковалевской в кадастровом квартале 10:01:11 01 42, общей площадью 40 000 кв. метров для проектирования и строительства квартала индивидуальных жилых домов.

В соответствии с постановлением главы самоуправления г. Петрозаводска от 26.02.2007 № 487 утвержден проект границ и предоставлен в аренду земельный участок ООО «Петрозаводская Финансовая Компания», в кадастровом квартале 10:01:14 01 71, площадью 10 293 кв. метров в районе ул. Ровио для строительства административно-торгового центра.

Таким образом, оспоренное решение сессии в части изменения вида разрешенного использования в отношении земельных участков, переданных ООО «РИК» и ООО «ПФК» для капитального строительства, затрудняет в дальнейшем использование их по целевому назначению, может послужить основанием для пересмотра договоров аренды в соответствии с пунктом 2 статьи 46 ЗК РФ, а также иные неблагоприятные последствия для заявителей.

Вместе с тем суд не находит правовых оснований для удовлетворения требований ООО «Торговый холдинг «Лотос» о признании нормативного правового акта в полном объеме недействующим и не соответствующим Градостроительному кодексу Российской Федерации и статье 11 Закона Республики Карелия от 23.07.2007 № 1103-ЗРК «О некоторых вопросах градостроительной деятельности в Республике Карелия» в связи с тем, что не усматривает каких-либо нарушений его прав и законных интересов в сфере экономической деятельности.

Доводы ООО «Торговый холдинг «Лотос», приведенные в заявлении и в судебном заседании, основаны на несоблюдении отдельных процедур разработки и утверждения генерального плана, что само по себе не может являться безусловным основанием для признания акта, утвердившего его, недействующим. При этом обществом не приведены мотивированные обоснования существования причинно-следственной связи между якобы имеющими место нарушениями положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и нарушением прав в сфере предпринимательской деятельности.

ООО «Торговый холдинг «Лотос» не является правообладателем земельных участков либо объектов недвижимости, что им не оспаривается.

Однако заявитель считает, что оспоренный проект Корректировки не прошел все необходимые согласования, принят с нарушением процедуры его принятия и должен был быть направлен на доработку, поскольку в пре-



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 365



жней редакции Генерального плана предполагалось строительство многофункциональных торговых комплексов по Комсомольскому проспекту и в районе пересечения пр. Лесной — ул. Сыктывкарской и были согласованы акты выбора земельных участков.

Согласно пункту 16 статьи 24 Градостроительного кодекса РФ органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план. Данное требование не исключает права органа местного самоуправления на внесение предложений по проекту генерального плана.

Общество указывает, что оспариваемым решением нарушаются его права и законные интересы, поскольку ограничивается возможность заниматься основным видом предпринимательской деятельности — розничной торговлей. Однако суд считает данные доводы несостоятельными. Осуществление основного вида деятельности — торговли — возможно без строительства объектов капитального строительства, общество не лишено возможности приобретения для предпринимательской деятельности земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 38 Земельного кодекса РФ.

Также общество не имеет никаких правовых оснований для строительства объекта капитального строительства на Комсомольском проспекте, так как в порядке статей 30 и 31 Земельного кодекса РФ предварительно размещение объекта согласовано не было, земельный участок обществу в аренду предоставлен не был, проект границ органом местного самоуправления не утвержден. Акт выбора земельного участка в соответствии с действующим законодательством не влечет за собой обязательного и безусловного предварительного согласования размещения объекта и предоставления участка в аренду для строительства.

Кроме того, суд принимает во внимание и те обстоятельства, что отсутствие нарушения прав и законных интересов ООО «Торговый холдинг «Лотос» установлено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Карелия от 07.03.2008 по делу № А26-7199/2007, которым обществу было отказано в удовлетворении требования о признании недействительным решения Петрозаводского городского Совета «О разработке проекта «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» от 17.10.2007, а также вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Карелия от 01.04.2008 по делу № А26-205/2008, которым обществу отказано в удовлетворении требования о признании недействительным распоряжения главы Петрозаводского городского округа от 07.11.2007 № 670-р «О проведении публичных слушаний по проекту «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» и заключения о результатах публичных слушаний от 20.11.2007.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 366



С учетом изложенного суд считает подлежащими удовлетворению в части требования ООО «Региональная инвестиционная компания» и ООО «Петрозаводская Финансовая Компания» в отношении предоставленных им в аренду земельных участков, а требования ООО «Торговый холдинг «Лотос» подлежат отклонению в полном объеме.

Руководствуясь статьями 167–170, 176, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Заявление общества с ограниченной ответственностью «Региональная инвестиционная компания» и общества с ограниченной ответственностью «Петрозаводская Финансовая Компания» удовлетворить частично. Признать Решение XIV сессии XXVI созыва Петрозаводского городского Совета от 26.12.2007 № XXVI XIV-202 «Об утверждении проекта «Корректировка Генерального плана г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа» не соответствующим Градостроительному кодексу Российской Федерации и не действующим в части внесенных изменений по земельному участку в районе ул. С. Ковалевской, имеющему кадастровый номер 10:01:11 01 42:102, общей площадью 40 000 кв. метров, предоставленному ООО «Региональная инвестиционная компания» для строительства квартала индивидуальных жилых домов и по земельному участку, расположенному в кадастровом квартале 10:01:14 01 71, площадью 10 293 кв. метра в районе универсама «Ритм» по ул. Ровио, предоставленному ООО «Петрозаводская Финансовая Компания» для строительства административно-торгового центра. В остальной части в удовлетворении заявления ООО «Региональная инвестиционная компания» и ООО «Петрозаводская Финансовая Компания» отказать.

2. В удовлетворении заявления обществу с ограниченной ответственностью «Торговый холдинг «Лотос» отказать полностью.

3. Взыскать с Петрозаводского городского Совета в пользу ООО «Региональная инвестиционная компания» 2000 руб. государственной пошлины.

4. Взыскать с Петрозаводского городского Совета в пользу ООО «Петрозаводская Финансовая Компания» 2000 руб. государственной пошлины.

5. Расходы по уплате государственной пошлины в сумме 2000 руб. отнести на ООО «Торговый холдинг «Лотос».

6. Решение вступает в законную силу немедленно после его принятия, но может быть обжаловано в кассационном порядке в течение месяца в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа (г. Санкт-Петербург).

*Председательствующий О.Я. Романова*
*Судьи Е.И. Левичева, Г.Г. Шатина*



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 367



## Арбитражный суд Карачаево-Черкесской Республики
## Решение
## Дело № А25-680/08-5
## г. Черкесск, 26 августа 2008 г.

Резолютивная часть решения объявлена 19.08.2008. Полный текст решения изготовлен 26.08.2008.

Арбитражный суд Карачаево-Черкесской Республики в составе: председательствующего судьи Гришина С.В., судей Кукоева А.А., Дышековой А.С., при ведении протокола судебного заседания судьей Гришиным С.В., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по заявлению прокурора Карачаево-Черкесской Республики к Думе муниципального образования Город Черкесск о признании не действующим в части Правил санитарного содержания и благоустройства г. Черкесска, третье лицо: мэрия муниципального образования Город Черкесск,

в судебном заседании приняли участие: от заявителя — Дармограева Е.Ю., старший помощник прокурора Карачаево-Черкесской Республики;

от ответчика — Эркенова М.Л., представитель по доверенности от 20.02.2008 № 55;

от третьего лица — Евгамуков Х.П., представитель, доверенность от 20.06.2008 № 1380-01, Инночкина М.В., представитель, доверенность от 19.08.2008 № 1979-01,

УСТАНОВИЛ:

прокурор Карачаево-Черкесской Республики обратился в Арбитражный суд Карачаево-Черкесской Республики с заявлением о признании недействующим подпункта 6.1 пункта 6 Правил санитарного содержания и благоустройства г. Черкесска, утвержденных решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 07.07.2006 № 79, как не соответствующего статье 48 Градостроительного кодекса РФ, и недействующим подпункта 5.9.19 пункта 5 Правил санитарного содержания и благоустройства г. Черкесска, утвержденных решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 07.07.2006 № 79 с изменениями и дополнениями, внесенными решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 19.02.2008 № 14 как не соответствующего статьям 40–41 Земельного кодекса РФ и статьям 8, 51 Градостроительного кодекса РФ, Дума муниципального образования Город Черкесск не признает заявленные требования, просит отказать в их удовлетворении.

Третье лицо в отзыве и представители в судебном заседании просят в удовлетворении заявления отказать.

Изучив представленные документы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, оценив их доводы, арбитражный суд считает, что требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 368



Согласно статье 78 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» решения, принятые путем прямого волеизъявления граждан, решения и действия (бездействие) органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, могут быть обжалованы в суд или арбитражный суд в установленном законом порядке.

В силу статьи 7 указанного Федерального закона № 131-ФЗ по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты. Муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьей 29 Устава муниципального образования Город Черкесск, принятого решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 11.03.2006 № 16 (далее — Устав от 11.03.2006), и статьей 32 Устава муниципального образования Город Черкесск, принятого решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 27.03.2008 № 28 (далее — Устав от 27.03.2008), Дума муниципального образования Город Черкесск является представительным органом местного самоуправления Черкесского городского округа.

Согласно пункту 1.12 статьи 8 Устава от 11.03.2006 к основным вопросам местного значения, составляющим предметы ведения местного самоуправления, относится организация благоустройства. Пунктом 1.29 статьи 31 Устава от 11.03.2006 к полномочиям Думы муниципального образования Город Черкесск относится осуществление иных полномочий, необходимых для решения вопросов местного значения, установленных действующим законодательством.

Из представленных документов усматривается, что решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 07.07.2006 № 79 были утверждены Правила санитарного содержания и благоустройства г. Черкесска (далее — Правила). На момент принятия Правил Дума муниципального образования Город Черкесск являлась представительным органом местного самоуправления Черкесского городского округа.

В соответствии с подпунктом 6.1 пункта 6 Правил строительство и установка малых архитектурных форм и элементов благоустройства — киосков, павильонов, палаток, лотков, сезонных базаров, оград, заборов ограждений, газонов, скверов, установочных павильонов, вывесок, рекламных щитов, фонарей и столбов уличного освещения — допускаются только по проектам, согласованным с управлением архитектуры мэрии муниципального образования Город Черкесск.



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 369



Суд считает, что подпункт 6.1 пункта 6 Правил не соответствует действующему законодательству.

В силу пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Статьей 48 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее также — капитальный ремонт). Не допускается требовать согласования проектной документации, заключения на проектную документацию и иных документов, не предусмотренных Кодексом.

Таким образом, подготовка и согласование проектной документации для объектов мелкорозничной торговли, малых архитектурных форм и элементов благоустройства, не являющихся объектами капитального строительства, Градостроительным кодексом РФ не предусмотрены. Ответчиком не представлено доказательств соответствия подпункта 6.1 пункта 6 Правил действующему законодательству.

Оспариваемый подпункт 6.1 пункта 6 Правил связан с осуществлением предпринимательской деятельности через мелкорозничную торговую сеть и нарушает права и законные интересы субъектов предпринимательской деятельности, так как возлагает на них обязанности согласования проектов, не предусмотренных действующим законодательством.

Решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 19.02.2008 № 14 были внесены изменения и дополнения в Правила санитарного содержания и благоустройства г. Черкесска, пункт 5 Правил дополнен подпунктом 5.9.19. На момент принятия изменений и дополнений в Правила Дума муниципального образования Город Черкесск являлась представительным органом местного самоуправления Черкесского городского округа.

В соответствии с подпунктом 5.9.19 пункта 5 Правил запрещается ограждать земельные участки независимо от формы собственности, без разрешения, оформленного в мэрии муниципального образования Город Черкесск, кроме земельных участков, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство.

Суд считает, что подпункт 5.9.19 пункта 5 Правил не соответствует действующему законодательству.

Согласно статье 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право:



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 370



1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

В силу статьи 41 Земельного кодекса РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи.

В соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 8 Градостроительного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности относится выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов.

Пунктом 2 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других).

Из анализа указанных правовых норм следует, что установление ограничений в пользовании земельным участком в виде запрещения ограждения земельных участков без разрешения, оформленного в мэрии муниципального образования Город Черкесск, Земельным кодексом РФ и Градостроительным кодексом РФ не предусмотрено. Ответчиком не представлено доказательств соответствия подпункта 5.9.19 пункта 5 Правил действующему законодательству.

Суд считает, что оспариваемый подпункт 5.9.19 пункта 5 Правил нарушает права и законные интересы субъектов предпринимательской деятельности, так как возлагает на них обязанности получения разрешений на



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00

VAS-RF_#12_2008-NPA:VAS-RF_#12_2008_NPA.qxd 20.11.2008 14:32 Page 371



ограждение земельных участков, не предусмотренных действующим законодательством.

Ссылка ответчика на Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», без указания конкретной правовой нормы, необоснованна, так как названным Законом органам местного самоуправления не предоставлено право требовать согласования проектной документации для объектов мелкорозничной торговли, малых архитектурных форм и элементов благоустройства, а также выдавать разрешения на ограждение земельных участков.

Расширение полномочий органов местного самоуправления по выдаче разрешений на ограждение земельных участков и согласованию проектов малых архитектурных форм и элементов благоустройства без наделения такими полномочиями органов местного самоуправления федеральным законодательством влечет произвольное субъективное усмотрение при принятии решений и создает препятствия при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами.

При таких обстоятельствах заявленные требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины возлагаются на Думу муниципального образования Город Черкесск. На основании изложенного, руководствуясь статьями 29, 167–170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Признать недействующим подпункт 6.1 пункта 6 Правил санитарного содержания и благоустройства г. Черкесска, утвержденных решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 07.07.2006 № 79, как не соответствующий статье 48 Градостроительного кодекса РФ и подпункт 5.9.19 пункта 5 Правил санитарного содержания и благоустройства г. Черкесска, утвержденных решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 07.07.2006 № 79 с изменениями и дополнениями, внесенными решением Думы муниципального образования Город Черкесск от 19.02.2008 № 14 как не соответствующий статьям 40–41 Земельного кодекса РФ и статьям 8, 51 Градостроительного кодекса РФ.

2. Взыскать с Думы муниципального образования Город Черкесск государственную пошлину в доход федерального бюджета в размере 2000 руб.

Решение вступает в законную силу немедленно после его принятия. Решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение месяца со дня вступления в законную силу.

*Председательствующий С.В. Гришин*
*Судьи А.А. Кукоев, А.С. Дышекова*



Loaded: 26-04-2024 AMt 02:42:00