v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 276

ПРИМЕНЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Арбитражный суд Волгоградской области
Решение
Дело № А12-2530/08-С30
г. Волгоград, 16 июня 2008 г.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе: председательствующего судьи Назаревской В.В., судей Алабужевой О.Н., Карпенко И.Е., при ведении протокола судебного заседания Назаревской В.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО «ТРК-Волгоград» к Волгоградской городской Думе о признании недействующим нормативного акта, с привлечением в качестве третьих лиц – администрации г. Волгограда, Комитета по земельным ресурсам администрации г. Волгограда,

при участии в заседании:

от заявителя — Эрендженовой С.Б., представителя по доверенности,

от городской Думы — Копытина Э.М., представителя по доверенности,

от администрации города — Кульгускиной Е.С., представителя по доверенности,

УСТАНОВИЛ:

заявитель — ООО «ТРК-Волгоград» обратился с иском в арбитражный суд Волгоградской области к Волгоградской городской Думе, в котором просил признать недействительным решение Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 №39/938 «О приостановлении осуществления процедур предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешений на строительство объектов, размещаемых на территории поймы р. Царицы» (в ред. решения Волгоградской городской Думы от 22.12.2006 № 40/960 «О внесении изменения в решение Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 № 39/938 «О приостановлении осуществления процедур предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешений на строительство объектов, размещаемых на территории поймы р. Царицы»).

В ходе рассмотрения дела истец изменил предмет требований и просил признать незаконным и не действующим с момента принятия решение Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 № 39/938 «О приостановлении осуществления процедур предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешений на строительство объектов, размещае-

Loaded: 26-04-2024 PMt 13:51:51

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 277

мых на территории поймы р. Царицы» (в ред. решения Волгоградской городской Думы от 22.12.2006 № 40/960 «О внесении изменения в решение Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 № 39/938 «О приостановлении осуществления процедур предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешений на строительство объектов, размещаемых на территории поймы р. Царицы»).

Суд нашел, что изменение требований не противоречит статье 49 АПК РФ, и перешел к рассмотрению дела в коллегиальном составе.

В заседании суда представитель истца поддержал уточненные требования.

Представители городской Думы, администрации города с требованиями не согласились, позицию изложили в письменных мотивированных отзывах.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, оценив доказательства по делу в совокупности, арбитражный суд находит требования истца обоснованными, исходя из следующего.

Как видно из материалов дела, решением Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 № 39/938 «О приостановлении осуществления процедур предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешений на строительство объектов, размещаемых на территории поймы р. Царицы» постановлено: администрации г. Волгограда до принятия решения об утверждении Генерального плана г. Волгограда и организации комплексной застройки территории поймы р. Царицы, проведения публичных слушаний с участием Волгоградской городской Думы и утверждения в установленном порядке документации по планировке территории поймы р. Царицы приостановить осуществление процедур предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешений на строительство объектов, размещаемых на территории поймы р. Царицы. Указанное решение было опубликовано в «Волгоградской газете» 21.12.2006 № 207.

Решением Волгоградской городской Думы от 22.12.2006 № 40/960 «О внесении изменения в решение Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 № 39/938 «О приостановлении осуществления процедур предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешений на строительство объектов, размещаемых на территории поймы р. Царицы» в указанное выше решение были внесены изменения в пункт 1.1. Данное решение было опубликовано в «Волгоградской газете» 17.01.2007 № 6.

Суд считает, что оспариваемый акт носит нормативный характер, поскольку отвечает всем характерным признакам, на которые указано в пункте 9 поста-

Loaded: 26-04-2024 PMt 13:51:51

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 278

новления Пленума Верховного Суда РФ от 29.11.2007 № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», в частности: издание его в установленном порядке управомоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или должностным лицом, наличие в нем правовых норм (правил поведения), обязательных для неопределенного круга лиц, рассчитанных на неоднократное применение, направленных на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений.

В рассматриваемом случае решение издано Волгоградской городской Думой, являющейся представительным органом местного самоуправления, имеющим право в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом города принимать правовые акты в форме решений; в нем содержатся правовые нормы, обязательные для исполнения неопределенным кругом лиц; оно рассчитано на неоднократное применение; направлено на урегулирование общественных отношений; опубликовано в установленном порядке.

По мнению судебной коллегии, оспариваемое решение Волгоградской городской Думы (в действующей редакции) противоречит установленному федеральным законодательством, в частности статьям 11, 29 Земельного кодекса РФ, порядку регулирования земельных отношений в муниципальном образовании.

Статьей 29 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что полномочиями по предоставлению земельных участков для строительства наделены соответствующие исполнительные органы государственной власти и местного самоуправления.

Согласно части 4 статьи 7 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции РФ, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам РФ, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов РФ.

Решение Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 № 39/938 противоречит нормам действующего законодательства в части реализации регламентированных частью 1 статьи 5 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочий федеральных органов государственной власти в области местного самоуправления по осуществлению правового регулирования прав, обязанностей и ответственности граждан, органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления по решению вопросов местного значения, а также в части установления верховенства норм федерального законодательства.

Указанное решение помимо противоречия действующему законодательству также нарушает права и охраняемые законом интересы ООО «ТРК-Волгоград»

Loaded: 26-04-2024 PMt 13:51:51

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 279

в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также создает препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

31.07.2007 администрацией г. Волгограда принято постановление № 1773 «Об отмене постановления главы г. Волгограда от 3 мая 2007 г. № 1145 «О предоставлении земельного участка (учетный № 4-96-7) для строительства объекта обществу с ограниченной ответственностью «ТРК-Волгоград»».

Оспариваемый нормативный акт фактически отменяет постановление администрации г. Волгограда от 03.05.2007 № 1145 «О предоставлении земельного участка (учетный № 4-96-7) для строительства объекта обществу с ограниченной ответственностью «ТРК-Волгоград», которым ООО «ТРК-Волгоград» в аренду на два года был предоставлен земельный участок (учетный № 4-96-7, кадастровый № 34:34:00 00 00:0012) площадью 39 155 кв. м (в том числе: участок № 1 площадью 21 568 кв. м (кадастровый № 34:34:04 00 44:0005), участок № 2 площадью 17 587 кв. м (кадастровый № 34:34:05 00 09:0013) из земель поселений для строительства капитального объекта — торгово-развлекательного спортивно-оздоровительного центра по ул. Краснознаменской, 1 в Центральном районе.

Основанием для принятия оспариваемого постановления, как указано в его преамбуле, послужило нарушение требований части 1 решения Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 № 39/938 «О приостановлении осуществления процедур согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешения на строительство объектов, размещаемых на территории поймы р. Царицы», а также пункта 15 статьи 36 Устава города-героя Волгограда.

Вместе с тем Конституция РФ в статье 36 устанавливает, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона, а статья 72 Основного закона относит к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей.

Статья 29 Земельного кодекса РФ устанавливает, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьей 11 настоящего Кодекса.

Заявителем были пройдены все этапы, предусмотренные статьей 30 и другими статьями Земельного кодекса РФ, а также иные нормативные требования для предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Loaded: 26-04-2024 PMt 13:51:51

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 280

05.08.2005 ООО «Детский мир Волгоград» (прежнее название ООО «ТРК-Волгоград») обратилось в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного участка № 47.

12.04.2006 администрацией г. Волгограда было принято постановление № 843 «О предварительном согласовании места размещения торгово-развлекательного спортивно-оздоровительного центра обществу с ограниченной ответственностью «Детский мир Волгоград».

В соответствии с решением единственного участника от 27.03.2006 № 01-03/06 было изменено наименование общества с ООО «Детский мир Волгоград» на ООО «ТРК-Волгоград».

После проведения необходимого комплекса работ 29.03.2007 администрация г. Волгограда вынесла постановление № 781 «Об утверждении градостроительного плана, земельного участка в пойме р. Царицы в Центральном и Ворошиловском районах».

02.05.2007 между администрацией г. Волгограда и ООО «ТРК-Волгоград» было заключено соглашение о сотрудничестве, в соответствии с которым заявитель принял на себя обязательства по участию в социально-экономическом развитии города-героя Волгограда в объеме 50 млн руб.

Постановлением администрации г. Волгограда от 03.05.2007 № 1145 «О предоставлении земельного участка (учетный № 4-96-7) для строительства объекта обществу с ограниченной ответственностью «ТРК-Волгоград», которым ООО «ТРК-Волгоград» в аренду на два года был предоставлен земельный участок (учетный № 4-96-7, кадастровый № 34:34:00 00 00:0012) площадью 39 155 кв. м (в том числе: участок № 1 площадью 21 568 кв. м (кадастровый № 34:34:04 00 44:0005), участок № 2 площадью 17 587 кв. м (кадастровый № 34:34:05 00 09:0013) из земель поселений для строительства капитального объекта — торгово-развлекательного спортивно-оздоровительного центра по ул. Краснознаменской, 1 в Центральном районе.

10.05.2007 между администрацией г. Волгограда и ООО «ТРК-Волгоград» на основании постановления администрации г. Волгограда от 03.05.2007 № 1145 был заключен договор аренды земельного участка № 7452, который прошел процедуру государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области, о чем в Единый государственный реестр внесена запись от 06.07.2007 № 34-34-01/192/2007-404. ООО «ТРК-Волгоград» в настоящее время на основании указанного договора производит оплату арендных платежей.

Договор недействительным не признан.

При таких обстоятельствах суд считает, что у Волгоградской городской Думы не имелось оснований для вынесения оспариваемого решения.

Loaded: 26-04-2024 PMt 13:51:51

v-10_NPA:v-08 NPA.qxd 23.09.2008 13:38 Page 281

Нарушение прав и охраняемых законом интересов заявителя в том, что от момента подачи заявления и до моменты заключения договора аренды ООО «ТРК-Волгоград» осуществило комплекс мероприятий, в том числе провело необходимые согласования, межевание земельного участка, провело экологическую экспертизу, а также осуществило иные действия, направленные на подготовку земельного участка к строительству торгово-развлекательного комплекса.

Ссылка в решении Волгоградской городской Думы на необходимость проведения публичных слушаний с участием городской Думы не может являться основанием для приостановления ранее принятых администрацией г. Волгограда постановлений о выделении участков для земельного строительства организациями (объединениями), организованных органами местного самоуправления.

Публичные слушания проводятся по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 28 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»), то есть на стадии разрешения вопроса о предоставлении земельного участка. В рассматриваемом случае земельный участок предоставлен обществу в аренду под строительство.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167—170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

признать недействующим решение Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 № 39/938 «О приостановлении осуществления процедур предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешений на строительство объектов, размещаемых на территории поймы р. Царицы» (в ред. решения Волгоградской городской Думы от 22.12.2006 № 40/960 «О внесении изменения в решение Волгоградской городской Думы от 13.12.2006 № 39/938 «О приостановлении осуществления процедур предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства, резервирования земельных участков для строительства, выдачи разрешений на строительство объектов, размещаемых на территории поймы р. Царицы») как противоречащее статье 36 Конституции РФ, статьям 29—32 Земельного кодекса РФ, статьям 24, 26 Устава города-героя Волгограда.

Решение вступает в законную силу немедленно после вынесения и может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в течение месяца с момента вступления в законную силу.

Председательствующий В.В. Назаревская
Судьи О.Н. Алабужева, И.Е. Карпенко

Loaded: 26-04-2024 PMt 13:51:51