

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

## ПРИМЕНЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

### Арбитражный суд Калужской области

#### Решение

Дело № А23-4186/07А-9-325

г. Калуга, 15 февраля 2008 г.

Резолютивная часть решения объявлена 8 февраля 2008 г. Полный текст решения изготовлен 15 февраля 2008 г.

Арбитражный суд Калужской области в составе: председательствующего судьи Храпченкова Ю.В., судей Носовой М.А., Пивневой А.А., при ведении протокола секретарем Никишиной Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению открытого акционерного общества «Хлебокомбинат», г. Обнинск Калужской области, к администрации г. Обнинска, г. Обнинск Калужской области, о признании недействующим постановления от 18.09.2007 № 1340-п «Об установлении публичного сервитута»,

при участии в заседании:

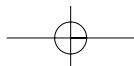
от заявителя — адвоката Голиковой Н.В. на основании доверенности от 14.12.2007;

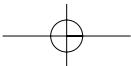
от ответчика — начальника отдела правового и нормотворческого обеспечения деятельности правового управления администрации Клименко А.Г. на основании доверенности от 29.12.2007 № 01-23/2172, ведущего специалиста Управления архитектуры и градостроительства Якушевой Т.П. на основании доверенности от 07.02.2008 № 01-23/192,

УСТАНОВИЛ:

открытое акционерное общество «Хлебокомбинат» обратилось в Арбитражный суд Калужской области с заявлением к администрации г. Обнинска о признании недействующим постановления от 18.09.2007 № 1340-п «Об установлении публичного сервитута», ссылаясь при этом на несоответствие оспариваемого им постановления нормам, изложенным в частях 2 и 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

В обоснование своих доводов в судебном заседании представитель заявителя пояснил, что по своей сути и содержанию оспариваемое им постановление не является нормативным правовым актом, так как устанавливает право ограниченного пользования земельными участками, принадлежащими ОАО «Хлебокомбинат», лишь для конкретного субъекта гражданских правоотношений муниципального образования «Город Обнинск», а виды возможных ограничений, допускающих использование принадлежащих ОАО «Хлебокомбинат» земельных участков, не соответствуют установленному в пункте 3 статьи 23 Зе-





## Об оспаривании нормативного правового акта

мельного кодекса Российской Федерации исчерпывающему перечню сервитутов.

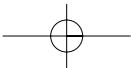
Представители ответчика в судебном заседании просили отказать в удовлетворении заявленных требований, так как права заявителя не нарушены в связи с принятием оспариваемого им постановления. По мнению ответчика, заключая договор купли-продажи земельных участков в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», заявитель согласился с возможным использованием принадлежащих ему земельных участков в интересах местного самоуправления, поэтому принятие оспариваемого заявителем постановления осуществлялось по правилам, изложенным в пункте 2 статьи 28 этого Закона, то есть в особом порядке, и ссылка заявителя на нормы части 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации является необоснованной.

Заслушав доводы и объяснения представителей сторон, приняв во внимание имеющиеся в деле документальные доказательства, суд считает, что оспариваемое постановление администрации г. Обнинска следует признать недействующим в части по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

С учетом положений, изложенных в статье 52 Федерального закона от 28.08.1995 № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», рассмотрение заявлений о признании недействующими нормативных правовых актов об установлении публичного сервитута, принятых органами местного самоуправления, относится к компетенции арбитражных судов.

Заявителем оспаривается постановление администрации г. Обнинска от 18.09.2007 № 1340-п «Об установлении публичного сервитута», принятое исполнительно-распорядительным органом г. Обнинска, то есть администрацией города (статьи 11, 32, 33, 34 Устава муниципального образования «Город Обнинск»), и подписанное главой администрации г. Обнинска, поэтому исходя из положений Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», установленных в статьях 7, 14, 43 этого Закона и указанных выше норм статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации, суд считает, что это постановление принято органом местного самоуправления в пределах имевшихся у него полномочий.



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

При рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет также проверку оспариваемого акта, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу в соответствии с частью 4 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Доводы заявителя о несоответствии оспариваемого им постановления администрации г. Обнинска нормам статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации, по мнению арбитражного суда, являются обоснованными лишь в определенной их части, касающейся установления конкретных ограничений пользования заявителем принадлежащими ему земельными участками.

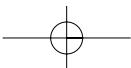
Из материалов дела усматривается, что заявитель является собственником земельного участка площадью 9745 кв. м, расположенного в г. Обнинске, по улице Комсомольская, 4, кадастровый номер 40:27:01 02 02:0017, и земельного участка площадью 12 473 кв. м, расположенного в г. Обнинске по улице Курчатова, 51, кадастровый номер 40:27:03 08 03:0026, приобретенных на основании договора купли-продажи земельного участка от 26.09.2007 № 3-32-2007.

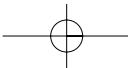
Как это было указано выше, часть 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает возможность установления нормативным правовым актом органа местного самоуправления публичного сервитута лишь в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

По мнению арбитражного суда, указание в оспариваемом постановлении на необходимость установления ограничений в пользовании ОАО «Хлебокомбинат» принадлежащими ему земельными участками и на конкретные способы таких ограничений свидетельствует как раз о наличии публичных интересов муниципального образования «Город Обнинск», так как объекты инфраструктуры, коммунальные, инженерные и иные сети, расположенные на этих земельных участках, используются непосредственно населением данного муниципального образования, и в процессе приватизации земельных участков заявитель располагал данными о существовании объектов, призванных обслуживать нужды населения данного муниципального образования.

В этой связи следует признать, что оспариваемое постановление является именно нормативным правовым актом, а указание в абзаках 2 и 3 пункта 1 этого постановления на ограничение пользования собственником своими земельными участками основано на установлено и вызвано именно обеспечением интересов местного самоуправления и местного населения.

В то же время ограничение права собственника этих земельных участков, установленное в абзаках 4—7 пункта 1 постановления, не соответствует указанным заявителем нормам Земельного кодекса Российской Федерации, так как они предполагают проведение определенных работ, перечисленных в упомянутых





## Об оспаривании нормативного правового акта

абзацах пункта 1 лишь при наличии условий, указанных в части 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Представленные администрацией г. Обнинска доказательства, по мнению суда, могут свидетельствовать лишь о возможности в точно неустановленный временной промежуток использовать принадлежащие заявителю земельные участки для перечисленных в обжалуемом постановлении нужд.

Учитывая то обстоятельство, что ответчиком не представлены доказательства реально существующей необходимости проведения работ, указанных в абзацах 4—7 пункта 1 постановления, суд считает, что в этой части оспариваемое постановление противоречит вышенназванным нормам Земельного кодекса Российской Федерации, и требования заявителя подлежат удовлетворению в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы заявителя, связанные с оплатой им госпошлины при подаче заявления в арбитражный суд, следует взыскать с администрации г. Обнинска.

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

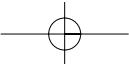
РЕШИЛ:

признать недействующим постановление администрации г. Обнинска от 18.09.2007 № 1340-п «Об установлении публичного сервитута» в части абзацев 4—7 пункта 1 настоящего постановления как не соответствующее Земельному кодексу Российской Федерации.

Взыскать с администрации г. Обнинска в пользу открытого акционерного общества «Хлебокомбинат», г. Обнинск Калужской области, расходы по уплате госпошлины в размере 2000 руб.

Решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в течение месяца со дня вступления его в законную силу.

*Председательствующий Ю.В. Храпченков  
Судьи М.А. Носова, А.А. Пивнева*



Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

**Арбитражный суд Красноярского края  
Решение  
Дело № А33-12210/2007  
г. Красноярск, 22 января 2008 г.**

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 15 января 2008 г.  
В полном объеме решение изготовлено 22 января 2008 г.

Арбитражный суд Красноярского края в составе: председательствующего Лескова Р.В., судей Шишкиной И.В., Шимохиной Г.Н., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «БФК-ЕНИСЕЙ», г. Красноярск, к Красноярскому городскому Совету депутатов, г. Красноярск, заинтересованные лица: администрация г. Красноярска, управление архитектуры администрации г. Красноярска, общество с ограниченной ответственностью «Новый Город», г. Красноярск, Ревин В.А., г. Красноярск, Подуруев С.Д., г. Красноярск, Панинин Г. А., г. Красноярск, при участии прокуратуры Красноярского края, о признании недействительным нормативного правового акта,

при участии:

от заявителя — Алексеева А.Н., представителя по доверенности от 10.10.2007, Самойловой А.В., представителя по доверенности от 22.05.2007;

от Красноярского городского Совета депутатов — Соловьевой Е.В., представителя по доверенности от 17.08.2007 № 01-593;

от администрации г. Красноярска — Калужских Т.И., представителя по доверенности от 09.01.2008;

от управления архитектуры администрации г. Красноярска — Даценко О.А., по доверенности от 19.02.2007;

от общества с ограниченной ответственностью «Новый Город» — Черкашиной О.В., представителя по доверенности от 01.11.2007;

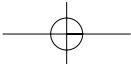
при участии представителя прокуратуры Красноярского края — прокурора отдела Балыковой Е.С. по удостоверению,

протокол судебного заседания вел судья Лесков Р.В.,

**УСТАНОВИЛ:**

общество с ограниченной ответственностью «БФК-ЕНИСЕЙ» обратилось в арбитражный суд с заявлением к Красноярскому городскому Совету депутатов о:

- признании решения № В-306 Правил землепользования и застройки г. Красноярска в части установления зоны Ж5 на территории бывшего судостроитель-



## Об оспаривании нормативного правового акта

нного завода по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 в границах земельного участка с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0076 площадью 33 039 кв. м под строением № 19 недействительным;

- обязать Красноярский городской Совет депутатов устраниить указанные нарушения.

Определением от 11.09.2007 возбуждено производство по делу и назначено предварительное судебное заседание на 10.10.2007. Определением от 11.09.2007 судом в качестве заинтересованного лица к участию в деле привлечена администрация г. Красноярска.

Определением от 10.10.2007 судом к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены:

- управление архитектуры администрации г. Красноярска;
- общество с ограниченной ответственностью «Новый Город».

Определением от 10.10.2007 арбитражный суд признал подготовку дела к судебному разбирательству оконченной и назначил дело к рассмотрению на 09.11.2007.

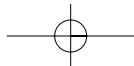
Определением от 09.11.2007 судебное разбирательство по делу отложено на 06.12.2007 в целях привлечения к участию в деле заинтересованных лиц. Для участия в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены:

- Ревин В.А. (г. Красноярск);
- Подуруев С.Д. (г. Красноярск);
- Панин Г.А. (г. Красноярск).

К участию в деле судом допущена прокуратура Красноярского края.

Определением от 06.12.2007 рассмотрение дела отложено судом на 15.01.2008 в связи с удовлетворением ходатайства представителя прокуратуры Красноярского края об отложении судебного разбирательства по делу в связи с отсутствием заключения.

В судебное заседание 15.01.2008 не явились следующие участники процесса: Ревин В.А., Подуруев С.Д., Панин Г.А. В материалах дела имеются почтовые уведомления от 09.12.2007, 12.12.2007 и 10.12.2007, подтверждающие факт надлежащего извещения указанных участников процесса о времени и месте судебного разбирательства по делу. Указанные обстоятельства позволяют суду провести судебное заседание в отсутствие указанных лиц на основании статей 123, 156, 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

К моменту начала судебного заседания судом от ООО «Завод МАК» получено ходатайство о допуске ООО «Завод МАК» к участию в деле в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования на предмет спора. Ходатайство подписано представителем Казановым А.В., чья незаверенная копия доверенности приложена к ходатайству.

Рассмотрев указанное ходатайство, суд отказывает в его удовлетворении на основании следующего.

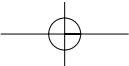
В соответствии со статьей 50 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, могут вступить в дело до принятия решения арбитражным судом первой инстанции. Согласно указанной норме третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, пользуются правами и несут обязанности истца, за исключением обязанности соблюдения претензионного или иного досудебного порядка урегулирования спора, если это предусмотрено федеральным законом для данной категории споров или договором.

К приложенному ООО «Завод МАК» ходатайству о вступлении в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования на предмет спора, не приложено само заявление, содержащее какие-либо самостоятельные требования, что не соответствует положениям статьи 193 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, представленное ходатайство подписано лицом, чьи полномочия на подписание ходатайства не подтверждены суду. Представленная в дело доверенность на представителя Казанова А.В. от 09.01.2008 представлена в виде незаверенной ксерокопии, что не является доказательством наличия у указанного лица полномочий, согласно статье 61 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебное заседание представителем заявителя представлено пояснение по заявлению, в соответствии с которым заявитель поясняет:

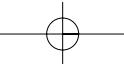
- оспариваемое истцом установление Правилами землепользования и застройки г. Красноярска зоны Ж5 на территории бывшего судостроительного завода по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 в границах земельного участка с кадастровым № 24:50:07 00 400:0076 площадью 33 039 кв. м под строением 19 противоречит Генеральному плану г. Красноярска. Генеральный план г. Красноярска является нормативным правовым актом, так как это основной юридический (правовой) градостроительный документ развития города, принятый (изданный) в определенной форме, в установленном порядке решением Красноярского городского совета от 30.03.2001 за № В-23 (с дополнениями от 21.12.2004 за № 4-61 и от 27.03.2007 за № 13-292), устанавливающий обязательное государственное предписание (правила поведения) для неопределенного круга лиц в части формирования среды жизнедеятельности в интересах населения г. Красноярска и Красноярского края, рассчитанный на неодно-



## Об оспаривании нормативного правового акта

кратное применение, действующий независимо от того, возникли или прекратились конкретные правоотношения, предусмотренные данным актом;

- в соответствии с Генеральным планом г. Красноярска, действующим на момент вступления в законную силу Правил землепользования и застройки г. Красноярска, вышеуказанный земельный участок находился на территории промышленного предприятия «Судостроительный завод», что подтверждается отзывами Красноярского городского Совета депутатов и администрации г. Красноярска. В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Красноярска вышеуказанный земельный участок находится в зоне Ж5. Тот факт, что 25.09.2007 решением Красноярского городского Совета депутатов за № 14-335 в Генеральный план г. Красноярска внесено изменение, устанавливающее функциональное назначение для территории бывшего судостроительного завода как жилое, только подтверждает доводы истца;
- на момент вступления в силу Правил землепользования и застройки г. Красноярска как нормативный правовой акт противоречили другому нормативному правовому акту — Генеральному плану г. Красноярска в части, указанной в исковом заявлении. При этом в соответствии со статьей 26 и пунктом 9 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ генеральный план имеет большую юридическую силу по отношению к правилам землепользования и застройки. Это следует из пункта 1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, в котором указано: несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа является основанием для внесения соответствующих изменений в правила землепользования и застройки и пункта 1 статьи 34 Градостроительного кодекса РФ, в котором указано: при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом: возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков; функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа;
- в строении 19 ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» имеет в собственности помещения общей площадью 11172,40 кв. м. В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 51 и статьей 27 Правил после их вступления в законную силу ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» имеет право осуществлять реконструкцию принадлежащих ему помещений в строении 19, связанную с осуществлением производственной деятельности, только в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка и в соответствии с градостроительным регламентом, что подтверждается и письмом Управления архитектуры администрации г. Красноярска от 20.08.2007 за № 16168, отзывом на иск Красноярского городского Совета депутатов от 08.10.2007 за № 01-567-В, отзывом на иск администрации г. Красноярска и письмом администрации г. Красноярска от 28.09.2007 за № 14-9512;
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Красноярска для земельного участка с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0076 градостроительным регламентом предусмотрено размещение высотных многоквартирных жи-



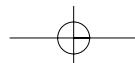
## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

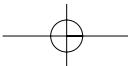
лых домов. Следовательно, проведение реконструкции помещений ООО «БФК-Енисей» возможно только в жилые дома. Проведение ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» реконструкции своих помещений для осуществления производственной деятельности не соответствует градостроительному регламенту, установленному Правилами землепользования и застройки г. Красноярска для данной территории. Данное ограничение нарушает право собственности ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» на помещения в строении 19 в части распоряжения (проведения реконструкции) этими помещениями, предусмотренные статьей 209 Гражданского кодекса РФ и пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и статьей 209 Гражданского кодекса РФ.

На основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принято судом.

Красноярский городской Совет депутатов требования, изложенные в заявлении, не признал, представив суду отзыв, в котором изложил следующие мотивы отклонения требований.

- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Красноярского городского Совета депутатов от 29.05.2007 № В-306 (далее — Правила), принятые в пределах компетенции Красноярского городского Совета депутатов (в том числе границы территориальных зон, определенные приложением 1 к Правилам, также установлены в пределах компетенции Красноярского городского Совета депутатов).
- Правила землепользования и застройки — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (пункт 8 статьи 1 ГрК РФ). В заявлении не указано, каким конкретно нормам закона или иного нормативного акта не соответствует оспариваемое положение Правил.
- Установленная на основной карте градостроительного зонирования территории г. Красноярска (приложение 1 к Правилам) на территории бывшего судостроительного завода зона Ж5 является территориальной зоной (зоной жилой многоэтажной застройки высокой плотности). Территориальные зоны — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (пункт 7 статьи 1 ГрК РФ). При этом в силу части 4 статьи 30 ГрК РФ границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования. Согласно статье 4 Правил границы территориальных зон устанавливаются на основной карте градостроительного зонирования территории г. Красноярска. Территориальная зона Ж5 на территории бывшего судостроительного завода не могла быть определена в Генеральном плане г. Красноярска, утвержденном решением Красноярского городского Совета от 30.03.2001 № В-23 (далее — также Генеральный план города), так как генеральными планами территориальные зоны не определяются, границы данных зон в генеральных планах не содержатся,

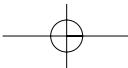




## Об оспаривании нормативного правового акта

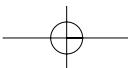
что следует из статьи 23 ГрК РФ «Содержание генеральных планов поселений и генеральных планов городских округов» и статьи 35 Градостроительного кодекса РФ 1998 г., действовавшего на момент утверждения Генерального плана города (далее — ГрК РФ 1998 г.).

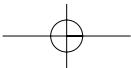
- Согласно статье 35 ГрК РФ 1998 г. генеральный план — градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий городских поселений. Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию. Статьей 23 ГрК РФ закреплено, что генеральные планы поселений и городских округов содержат положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы). Положения о территориальном планировании, содержащиеся в генеральных планах, включают в себя: цели и задачи территориального планирования; перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения. Заявителем указывается, что Правила не должны противоречить Генеральному плану города. В соответствии с частью 3 статьи 31 ГрК РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования (к которым в силу статьи 18 ГрК РФ относятся и генеральные планы поселений, городских округов), с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц. Таким образом, ГрК РФ говорит только об учете положений генерального плана, что исходя из буквального толкования понятия «с учетом» (Толковый словарь русского языка. С.И. Ожегов, Н.К. Шведова) означает принятие во внимание положений генерального плана.
- ГрК РФ допускает подготовку проекта правил землепользования и застройки даже при отсутствии генерального плана поселения или генерального плана городского округа (часть 4 статьи 31 ГрК РФ). В этом случае подготовка проекта правил землепользования и застройки возможна применительно к части территории поселения или городского округа.
- На момент подготовки и утверждения Правил Генеральным планом города функциональное назначение территории бывшего судостроительного завода было определено как производственная зона (территория промышленных предприятий). Решением Красноярского городского Совета депутатов от 25.09.2007 № 14-335 «О внесении изменений в Генеральный план города Красноярска» (копия решения прилагается) функциональное назначение данной территории было изменено на жилое (а именно определено как территория капитальной многоквартирной жилой застройки). Таким образом, в настоящее время каких-либо противоречий между Генеральным планом города и оспариваемой нормой не имеется.



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

- В процессе публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, которые проводятся в целях обсуждения проектов муниципальных правовых актов, выявления мнения и предложений заинтересованных лиц, каких-либо предложений, замечаний заинтересованных лиц в связи с установлением на территории бывшего судостроительного завода зоны жилой многоэтажной застройки высокой плотности (Ж5) не поступало (копии протоколов публичных слушаний по обсуждению проекта Правил землепользования и застройки г. Красноярска прилагаются).
- Заявителем в нарушение статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не указано, какие конкретно его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности нарушаются оспариваемой нормой, какие иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности создаются оспариваемой нормой.
- В заявлении отмечается, что после вступления Правил в силу ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» не имеет права осуществлять реконструкцию принадлежащих ему помещений в строении 19, что нарушает его законные имущественные права, предусмотренные пунктом 2 статьи 2 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», в частности право на предпринимательскую деятельность. В пункте 2 статьи 2 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» закреплено, что общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности. Общество может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами, если это не противоречит предмету и целям деятельности, определенным уставом общества.
- Оспариваемая норма не препятствует нахождению в собственности заявителя строения 19 по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160, а также не нарушает его право на осуществление деятельности, направленной на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг заявителем.
- Градостроительный регламент территориальной зоны Ж5, установленный статьей 27 Правил, предусматривает в качестве видов разрешенного использования данной зоны не только размещение жилых домов, но и размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения линейных объектов в случаях, предусмотренных данной статьей.
- Статьей 36 ГрК РФ закреплено, что земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не





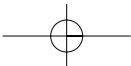
## Об оспаривании нормативного правового акта

соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция таких объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. В случае если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов. Таким образом, в случае, если виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0036, а также строения 19 по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 не соответствуют градостроительному регламенту зоны Ж5, установленному статьей 27 Правил, данный земельный участок, строение могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование такого земельного участка и объекта капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция такого объекта капитального строительства возможна путем приведения его в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения его несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Администрацией г. Красноярска и Управлением архитектуры администрации г. Красноярска в своих отзывах на заявление поддержана позиция Красноярского городского Совета депутатов.

От ООО «Новый Город» поступил письменный отзыв на заявление, согласно которому считает требования ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» необоснованными и не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

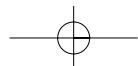
- Правила землепользования и застройки г. Красноярска не противоречат закону или иному нормативному правовому акту. Правила землепользования и застройки г. Красноярска (далее по тексту именуются Правилами) приняты в полном соответствии с требованиями действующего законодательства, а именно: приняты уполномоченным органом в пределах его компетенции — представительным органом местного самоуправления, соблюден установленный законодательством порядок их разработки и принятия (статьи 31—32 Градостроительного кодекса РФ).

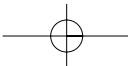


## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

- Генеральный план г. Красноярска не является по отношению к Правилам документом большей юридической силы.
- Если предположить, что Генеральный план г. Красноярска является нормативным актом большей юридической силы и Правила на момент их принятия противоречили Генеральному плану, в настоящее время не имеется оснований для признания Правил не соответствующими Генеральному плану г. Красноярска. На момент рассмотрения заявления ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» в Арбитражном суде Красноярского края в Генеральный план г. Красноярска решением Красноярского городского Совета депутатов от 25.09.2007 № 14-335 внесены изменения, и территория бывшего судостроительного завода отнесена к территории капитальной многоквартирной жилой застройки. Данное решение опубликовано 10.10.2007 и вступило в силу с момента его опубликования.
- Правила не нарушают права и законные интересы ООО «БФК-ЕНИСЕЙ». ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» не только сохраняет право осуществлять производственную деятельность без ограничения во времени, но и получает значительные дополнительные возможности для реализации своих прав как собственника. Если бы территория была отнесена к территориальной зоне производственных предприятий, градостроительный регламент данной зоны не позволил бы собственнику объектов реализовать себя в иной сфере, кроме производственной деятельности. При отнесении же участка к зоне Ж5 появляется возможность не только осуществлять прежнюю производственную деятельность, но реализовать новые виды деятельности (торговля, оказание разнообразных услуг населению).
- Удовлетворение заявления ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» может привести к нарушению прав и законных интересов других лиц. ООО «Новый Город» является совместно с ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» арендатором занятого строением 19 земельного участка с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0076 (согласно распоряжению администрации г. Красноярска от 27.07.2006 № 1427-недв., договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 12.02.2007 № 250, соглашению о присоединении от 18.04.2007 № 1929).
- ООО «Новый Город» также является собственником шестидесяти трех объектов недвижимости, расположенных в границах территории бывшего судостроительного завода, отнесенной Правилами к территориальной зоне жилой многоэтажной застройки высокой плотности Ж5.
- Установление территориальной зоны Ж5 не нарушает права и законные интересы ООО «Новый Город» как собственника объектов недвижимости. Более того, ООО «Новый Город» заинтересовано в применении новых видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж5, и признание Правил частично недействительными приведет, в свою очередь, к нарушению прав ООО «Новый Город».

От Подуруева С.Д. и Ревина В.А. суду поступили отзывы аналогичного содержания, в которых данные участники процесса поддержали позицию заявителя и указали:



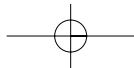


## Об оспаривании нормативного правового акта

- данные граждане являются собственниками: 1/2 доли нежилого помещения № 1 площадью 404,90 кв. м, и нежилого помещения № 2 площадью 654,80 кв. м, расположенных по адресу: г. Красноярск, проспект им. газеты «Красноярский рабочий», 160, строение 19 и нежилого помещения № 3 (лит. В17, В57) площадью 295,10 кв. м, расположенного по адресу: г. Красноярск, проспект им. газеты «Красноярский рабочий», 160, строение 19;
- на момент принятия Правил землепользования и застройки действовал Генеральный план г. Красноярска, утвержденный решением Красноярского городского Совета от 30.03.2001 за № В-23 с дополнениями от 21.11.2004 за № 4-61. Из этого следует, что утвержденными Правилами землепользования и застройки г. Красноярска зона Ж5 на территории бывшего судостроительного завода по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 на момент утверждения Правил не была определена в Генеральном плане г. Красноярска, что противоречит Градостроительному кодексу РФ. Исходя из пункта 12 статьи 5 Правил землепользования и застройки, после вступления Правил в законную силу данные граждане как собственники нежилых помещений не могут осуществлять реконструкцию принадлежащих им помещений, что нарушает их конституционные имущественные права, гарантированные статьями 2, 17, 35 Конституции РФ.

Прокуратура Красноярского края представила суду заключение по делу, в котором указала:

- в настоящее время Правила землепользования и застройки г. Красноярска не противоречат действующему Генеральному плану г. Красноярска;
- довод заявителя о том, что после вступления в силу Правил ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» не вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих ему нежилых помещений, что нарушает его право на предпринимательскую деятельность, предусмотренное пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», является несостоятельным;
- оспариваемые Правила не влекут прекращения права собственности заявителя на принадлежащее ему строение 19 по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 в г. Красноярске, как и не нарушают его право на осуществление предпринимательской деятельности, систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг;
- следует согласиться с доводами Красноярского городского Совета депутатов о том, что градостроительный регламент территориальной зоны Ж5 предусматривает в качестве видов разрешенного использования размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных объектов;



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

— заявителем не представлены доказательства, свидетельствующие о нарушении его прав и законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. В связи с чем в удовлетворении заявленных требований ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» следует отказать.

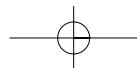
При рассмотрении настоящего дела судом установлено: 29.05.2007 Красноярским городским Советом депутатов, решение № В-306 утверждены Правила землепользования и застройки г. Красноярска (далее — Правила). Данное решение опубликовано 20.06.2007 в муниципальной газете г. Красноярска «Городские новости».

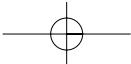
В соответствии со статьями 17, 26 Правил землепользования и застройки г. Красноярска и приложением № 1 к Правилам земельный участок с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0076 площадью 33039 кв. м под строением 19, расположенный по адресу: г. Красноярск, проспект им. газеты «Красноярский рабочий», 160 (территория бывшего судостроительного завода), включен в зону жилой многоэтажной застройки высокой плотности, на которой градостроительным регламентом не предусмотрено осуществление производственной деятельности (зона Ж5).

В соответствии с распоряжением администрации г. Красноярска от 27.07.2006 за № 427-недв. указанный земельный участок предоставлен ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» в целях эксплуатации нежилого здания, что отражено в видах разрешенного использования в кадастровом плане земельного участка.

Заявителем получено заключение управления архитектуры и градостроительства администрации г. Красноярска от 28.06.2006 за № 12702 о том, что предоставленный заявителю земельный участок находится в производственной зоне, сохраняемой до выноса под жилую застройку. Как указывает заявитель в заявлении, в соответствии со статьей 26 и пунктом 9 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ Правила застройки и землепользования поселений не должны противоречить их генеральным планам застройки. Генеральный план г. Красноярска утвержден решением Красноярского городского совета от 30.03.2001 за № В-23 с дополнениями от 21.11.2004 за № 4-61. Заявитель считает, что утвержденными Правилами землепользования и застройки г. Красноярска зона Ж5 на территории бывшего судостроительного завода по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 на момент утверждения Правил не была определена в Генеральном плане г. Красноярска, что противоречит Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Заявитель считает, что установление Правилами землепользования и застройки г. Красноярска зоны Ж5 на территории бывшего судостроительного завода по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 в границах земельного участка с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0076 площадью 33039 кв. м под строением 19 противоречит Генеральному плану Красноярска. Генеральный план г. Красноярска является нормативным правовым актом, так как это — основной юридический (правовой) градостроительный документ развития





## Об оспаривании нормативного правового акта

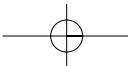
города, принятый (изданный) в определенной форме, в установленном порядке решением Красноярского городского Совета от 30.03.2001 № В-23 (с дополнениями от 21.11.2004 за № 4-61 и от 27.03.2007 за № 13-292), устанавливающий обязательное государственное предписание (правила поведения) для неопределенного круга лиц в части формирования среды жизнедеятельности в интересах населения г. Красноярска и Красноярского края, рассчитанный на неоднократное применение, действующий независимо от того, возникли или прекратились конкретные правоотношения, предусмотренные данным актом.

Заявитель указывает, что на момент вступления в силу Правила землепользования и застройки г. Красноярска как нормативный правовой акт противоречили другому нормативному правовому акту — Генеральному плану г. Красноярска в части, указанной в искомом заявлении. При этом в соответствии со статьей 26 и пунктом 9 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ генеральный план имеет большую юридическую силу по отношению к правилам землепользования и застройки. Это, по мнению заявителя, следует из пункта 1 части 2 статьи 33, пункта 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заявитель считает, что в соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 51 и статьей 27 Правил после вступления Правил в законную силу не будет иметь права осуществлять реконструкцию принадлежащих ему на праве собственности в строении 19 помещений общей площадью 11172,40 кв. м, что влечет нарушение его законных имущественных прав, предусмотренных пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 08.12.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», в частности права на предпринимательскую деятельность.

Заявитель считает, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Красноярска для земельного участка с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0076 градостроительным регламентом предусмотрено размещение высотных многоквартирных жилых домов. Следовательно, проведение реконструкции помещений ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» возможно только в жилые дома. Проведение ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» реконструкции своих помещений для осуществления производственной деятельности не соответствует градостроительному регламенту, установленному Правилами землепользования и застройки г. Красноярска для данной территории. Данное ограничение нарушает право собственности ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» на помещения в строении 19 в части распоряжения (проведения реконструкции) этими помещениями, предусмотренное статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Данный вывод заявитель связывает с письмом Управления архитектуры администрации г. Красноярска от 20.08.2007 № 16168 и отзывом на иск Красноярского городского Совета депутатов от 08.10.2007 № 01-567-В, отзывом на иск администрации г. Красноярска и письмом администрации г. Красноярска от 28.09.2007 № 14-9512.



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

Учитывая позицию заявителя, он просит суд признать утвержденные Красноярским городским Советом депутатом решение № В-306 Правила землепользования и застройки г. Красноярска в части установления зоны Ж5 на территории бывшего судостроительного завода по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 в границах земельного участка с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0076 площадью 33 039 кв. м под строением 19 недействительными и обязать Красноярский городской Совет депутатов устраниТЬ указанные нарушения.

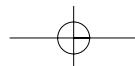
Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

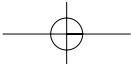
В соответствии со статьей 191 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела об оспаривании нормативных правовых актов, затрагивающих права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, рассматриваются арбитражным судом по общим правилам искового производства, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации. Дела об оспаривании нормативных правовых актов рассматриваются в арбитражном суде, если их рассмотрение в соответствии с федеральным законом отнесено к компетенции арбитражных судов.

По заявлению ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» предметом оспаривания являются утвержденные решением Красноярского городского Совета депутатов № В-306 Правила землепользования и застройки г. Красноярска в части установления зоны Ж5 на территории бывшего судостроительного завода по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160.

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 28.08.1995 № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в ред. федеральных законов от 22.04.1996 № 38-ФЗ, от 26.11.1996 № 141-ФЗ, от 17.03.1997 № 55-ФЗ, от 04.08.2000 № 107-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 07.07.2003 № 123-ФЗ, от 08.12.2003 № 169-ФЗ, от 21.07.2005 № 97-ФЗ с изм., внесенными Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ) 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.

Согласно главе III указанного Федерального закона «Органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления» и статьям 14, 15 к органам местного самоуправления относятся в том числе и выборные органы, образуемые в соответствии с настоящим Федеральным законом, законами субъектов Российской Федерации, уставами муниципальных образований. Представительный орган местного самоуправления состоит из депутатов, избираемых на основе всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.





## Об оспаривании нормативного правового акта

Таким образом, дело об оспаривании нормативного акта, утвержденного решением Красноярского городского Совета депутатов, входит в компетенцию арбитражных судов.

Согласно статье 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

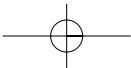
Суд не может согласиться с доводом заявителя, что на момент вступления в силу Правила землепользования и застройки г. Красноярска как нормативный правовой акт противоречили другому нормативному правовому акту — Генеральному плану г. Красноярска в части, указанной в искомом заявлении.

В соответствии с пунктом 8 статьи 1, пунктом 3 части 3 статьи 8, статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Правила землепользования и застройки утверждаются органами местного самоуправления, а именно представительным органом местного самоуправления. Таким органом в муниципальном образовании город Красноярск в силу пункта 27 Устава муниципального образования является Красноярский городской Совет депутатов.

Правила землепользования и застройки — это нормативный документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (пункт 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено содержание генеральных планов поселений и генеральных планов городских округов. Согласно указанной норме Генеральный план включает в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе:

- 1) объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах поселения, городского округа;



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

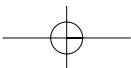
- 2) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения, в границах городского округа;
- 3) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления поселения, органов местного самоуправления городского округа.

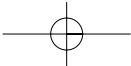
Генеральные планы содержат положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы).

На картах (схемах), содержащихся в генеральных планах, отображаются:

- 1) границы поселения, городского округа;
- 2) границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа;
- 3) границы земель сельскохозяйственного назначения, границы земель для обеспечения космической деятельности, границы земель обороны и безопасности, границы земель иного специального назначения, границы земель лесного фонда, границы земель водного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения;
- 4) существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;
- 5) границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения либо на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 9) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;
- 10) границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

Таким образом, наличие видов и состав территориальных зон в Генеральном плане не предусмотрены, следовательно, нельзя говорить о противоречии пра-





## Об оспаривании нормативного правового акта

вил землепользования и застройки в части территориальных зон Генеральному плану.

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

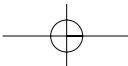
Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Именно на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Согласно статье 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц. Согласно пункту 4 указанной нормы применительно к части территории поселения или городского округа подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения или генерального плана городского округа.

В соответствии с частью 3 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта Правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования. Согласно статье 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации к документам территориального планирования относятся и генеральные планы поселений, городских округов.



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

Таким образом, законодателем рекомендовано, а не предписано представительным органам местного самоуправления учитывать положения генеральных планов поселений при разработке правил землепользования и застройки.

С учетом вышеизложенного суд не находит противоречий оспариваемого заявителем нормативного акта градостроительным нормам, а также положениям Генерального плана поселений г. Красноярска.

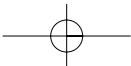
Ссылка заявителя, что установление Правилами землепользования и застройки г. Красноярска зоны Ж5 на территории бывшего судостроительного завода по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 в границах земельного участка с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0076 площадью 33 039 кв. м под строением 19 нарушает его права как собственника помещений, так как он не будет иметь возможности осуществлять реконструкцию принадлежащих ему помещений, не может быть принята судом.

Согласно статье 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности. В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В силу статьи 9 Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

В Российской Федерации каждому предоставлено право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда (статья 35 Конституции Российской Федерации). Вместе с тем статьей 36 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником



## Об оспаривании нормативного правового акта

свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

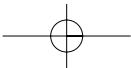
Таким образом, законодатель, декларируя абсолютное право собственника имущества, тем не менее ограничивает его в виде недопустимости совершения действий, противоречащих закону и иным правовым актам и нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц. Имея в собственности недвижимое имущество, находящееся в жилой зоне, заявитель не лишается права собственности на данное имущество, законодателем возлагается на него лишь обязанность по соблюдению градостроительных норм и правил, вызванных нахождением имущества в данной зоне (статьи 36, 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем градостроительный регламент территориальной зоны Ж5, установленный статьей 27 Правил, предусматривает в качестве видов разрешенного использования данной зоны не только размещение жилых домов, но и размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных объектов в случаях, предусмотренных данной статьей.

Согласно статье 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция таких объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. В случае если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Следовательно, если виды разрешенного использования земельного участка заявителя с кадастровым номером 24:50:07 00 400:0036 не соответствуют гра-



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/2008

достроительному регламенту зоны Ж5, установленному статьей 27 Правил, данный земельный участок, строение могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование такого земельного участка и объекта капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция такого объекта капитального строительства возможна путем приведения его в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения его несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Суд также считает, что, поскольку в настоящее время заявителем не ведутся никакие работы по реконструкции помещений, а также суду не представлены доказательства намерений вести такие работы, нельзя говорить о том, что оспариваемый им нормативный акт может нарушить его права в будущем. Статья 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предоставляет право на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании нормативного правового акта недействующим только в случае, если оспариваемый нормативный правовой акт нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, не законно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

С учетом вышеизложенного суд не находит оснований для удовлетворения заявления ООО «БФК-ЕНИСЕЙ».

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

РЕШИЛ:

в удовлетворении заявления ООО «БФК-ЕНИСЕЙ» отказать.

Признать утвержденные Красноярским городским Советом депутатов решением № В-306 Правила землепользования и застройки г. Красноярска в части установления зоны Ж5 на территории бывшего судостроительного завода по проспекту им. газеты «Красноярский рабочий», 160 соответствующими Конституции Российской Федерации, Градостроительному кодексу Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Настоящее решение вступает в законную силу немедленно после его принятия.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в течение месяца со дня вступления в законную силу.

*Председательствующий Р.В. Лесков  
Судьи И.В. Шишкина, Г.Н. Шимохина*

