

ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Арбитражный суд Волгоградской области Решение Дело № А12-2734/08-С30 г. Волгоград, 19 мая 2008 г.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе: председательствующего судьи Назаревской В.В., судей Пономарева А.В., Мойсеевой Е.С., при ведении протокола судебного заседания Назаревской В.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО «ТРК-Волгоград» к Волгоградской городской Думе с привлечением в качестве третьего лица администрации г. Волгограда, Комитета земельных ресурсов администрации г. Волгограда, Комитета по градостроительству и архитектуре г. Волгограда,

при участии в заседании:

от заявителя — представителя по доверенности Бородавка Е.И.,

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

от Комитета земельных ресурсов — представителя по доверенности Антонова А.В.,

от Комитета по градостроительству и архитектуре — представителя по доверенности Яковлева С.С.,

от прокуратуры Волгоградской области — помощника прокурора Балычевой А.С.,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ТРК-Волгоград» обратилось в арбитражный суд с исками о признании незаконным и не действующим с момента принятия пункта 2.3 решения Волгоградской городской Думы от 29.06.2007 № 47/1112 «Об утверждении Генерального плана г. Волгограда», а также решения Волгоградской городской Думы от 29.06.2007 № 47/1112 «Об утверждении Генерального плана г. Волгограда» в части его принятия без учета прав и охраняемых законом интересов ООО «ТРК-Волгоград» на земельный участок (кадастровый номер 34:34:00 00 00:0012), расположенный в пойме реки Царицы и выделенный для строительства торгово-развлекательного комплекса.

Первоначально иски были приняты к самостоятельному рассмотрению в отдельных производствах, в дальнейшем на основании ходатайства истца определением Арбитражного суда Волгоградской области от 10.04.2008 дела объединены в одно производство в порядке статьи 130 АПК РФ.

Об оспаривании нормативного правового акта

В порядке статьи 49 АПК РФ истец изменил требования и просил признать незаконным и не действующим с момента принятия пункта 2.3 решения Волгоградской городской Думы от 29.06.2007 № 47/1112 «Об утверждении Генерального плана г. Волгограда», а также признать незаконным и не действующим с момента принятия решение Волгоградской городской Думы от 29.06.2007 № 47/1112 «Об утверждении Генерального плана г. Волгограда» в части его принятия без учета прав и охраняемых законом интересов ООО «ТРК-Волгоград» на земельный участок (кадастровый номер 34:34:00 00 00:0012), расположенный в г. Волгограде по адресу: ул. Краснознаменская, д. 1, в Центральном районе в пойме р. Царицы и выделенный для строительства торгово-развлекательного спортивно-оздоровительного центра.

В заседании суда заявитель поддержал уточненные требования.

Представители ответчика, третьих лиц с требованиями не согласились.

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

Как видно из материалов дела, решением Волгоградской городской Думы от 29.06.2007 № 47/1112 «Об утверждении Генерального плана г. Волгограда» был утвержден Генеральный план г. Волгограда, включающий Основные положения о территориальном планировании г. Волгограда, Основной чертеж, Схему магистралей городского и внешнего транспорта.

На основном чертеже Генерального плана на территории поймы р. Царица указано размещение рекреационной зеленой зоны парков, скверов, бульваров.

Пунктом 2.3 названного решения было рекомендовано администрации г. Волгограда отменить постановления администрации г. Волгограда о предоставлении земельных участков для строительства объектов капитального строительства, разрешение на строительство которых не соответствует Генеральному плану г. Волгограда, утвержденному настоящим решением.

Суд полагает, что при утверждении Генерального плана г. Волгограда Волгоградской городской Думой не было учтено, что к указанному моменту ООО «ТРК-Волгоград» были пройдены все процедуры предварительного согласования места размещения объекта, а также имелся Градостроительный план №RU343 34000-0000000000000050, подготовленный Комитетом по градостроительству и архитектуре г. Волгограда 23.03.2007 и утвержденный постановлением администрации г. Волгограда от 29.03.2007 № 781 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка в пойме р. Царицы в Центральном и Ворошиловском районах».

По смыслу положений статей 28, 29 Земельного кодекса РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 9/2008

в аренду на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Порядок и действия заинтересованных лиц по предоставлению земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта для строительства из земель, находящихся в государственной либо муниципальной собственности, установлены статьями 30, 31, 32 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок истцу был выделен в соответствии с постановлением главы г. Волгограда от 03.05.2007 № 1145 «О предоставлении земельного участка для строительства объекта обществу с ограниченной ответственностью «ТРК-Волгоград», которое было принято в результате предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с порядком, установленным пунктом 5 статьи 30, статьями 31, 32 Земельного кодекса РФ и предусматривающим:

- выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса РФ, решения о предварительном согласовании;
- проведение работ по формированию земельного участка;
- государственный кадастровый учет земельного участка;
- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства. Имеющиеся в материалах дела письменные доказательства подтверждают соблюдение установленного порядка.

5 августа 2005 г. ООО «Детский мир Волгоград» (правопреемник ООО «ТРК-Волгоград») обратилось в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного участка № 47.

Результат выбора оформлен ответчиком 30.01.2006 актом о выборе земельного участка для строительства № А-06-464 (далее — акт о выборе земельного участка). Решением комиссии по градостроительству и земельным отношениям от 07.02.2006 утвержден проект границ земельного участка.

12 апреля 2006 г. 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 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».

Об оспаривании нормативного правового акта

2 мая 2007 г. 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 номер 4-96-7) для строительства объекта ООО «ТРК-Волгоград», которым ООО «ТРК-Волгоград» в аренду на два года был предоставлен земельный участок (учетный номер 4-96-7, кадастровый номер 34:34:00 00 00:0012) площадью 39 155 кв. м (в том числе: участок № 1 площадью 21 568 кв. м (кадастровый номер 34:34:04 00 44:0005), участок № 2 площадью 17 587 кв. м (кадастровый номер 34:34:05 00 09:0013) из земель поселений для строительства капитального объекта — торгово-развлекательного спортивно-оздоровительного центра по ул. Краснознаменской, д. 1, в Центральном районе.

10 мая 2007 г. 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 производил оплату арендных платежей.

При вынесении решения суд также учитывает, что вопрос о законности выделения земельного участка был предметом судебного разбирательства, в котором принимали участие истец и ответчики.

23 октября 2007 г. Арбитражный суд Волгоградской области принял решение, которым удовлетворил заявление ООО «ТРК-Волгоград» о признании недействительным постановления администрации г. Волгограда от 31.07.2007 № 1773 «Об отмене постановления главы г. Волгограда от 03.05.2007 № 1145 «О предоставлении земельного участка (учетный номер 4-96-7) для строительства объекта обществу с ограниченной ответственностью «ТРК-Волгоград»».

7 февраля 2008 г. Двенадцатый арбитражный апелляционный суд вынес постановление, которым решение суда первой инстанции отменил и принял по делу новый судебный акт, которым в удовлетворении заявления ООО «ТРК-Волгоград» отказал и взыскал с заявителя в пользу администрации г. Волгограда судебные расходы на уплату госпошлины в сумме 1000 руб.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 03.04.2008 по делу № А12-12735/07-С15 удовлетворена кассационная жалоба ООО «ТРК-Волгоград», постановление от 07.02.2008 Двенадцатого арбитражного апелляционного суда отменено, а решение от 23.10.2007 Арбитражного суда Волгоградской области оставлено в силе.

Обстоятельства, установленные указанными судебными актами в силу статьи 69 АКП РФ, имеют преюдициальное значение и не подлежат повторному доказыванию.

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 9/2008

Таким образом, порядок и последовательность действий истца по предоставлению земельного участка в аренду соответствуют действующему земельному законодательству Российской Федерации и при наличии не отмененных и не признанных в судебном порядке недействительными всех вышеприведенных ненормативных актов, связанных с выделением земельного участка ООО «ТРК-Волгоград» в пойме р. Царица.

По мнению суда, утверждение Генерального плана г. Волгограда без учета таких ненормативных актов является незаконным и нарушает имущественные права истца, в том числе право аренды, а также его законные интересы в сфере экономической деятельности.

При таких обстоятельствах решение Волгоградской городской Думы от 29.06.2007 № 47/1112 в части утверждения Генерального плана г. Волгограда без учета прав на земельный участок в пойме р. Царица ООО «ТРК-Волгоград» 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.

Нарушение прав и охраняемых законом интересов заявителя заключается в том, что от момента подачи заявления и до момента 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. На проведение указанных мероприятий обществом затрачены значительные денежные средства.

Между тем суд не находит оснований для удовлетворения требований истца в части признания недействующим пункта 2.3 решения Волгоградской городской Думы от 29.06.2007 № 47/1112 «Об утверждении Генерального плана г. Волгограда», поскольку данный пункт носит рекомендательный, а не обязывающий совершить действия характер.

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

РЕШИЛ:

признать незаконным и не действующим решение Волгоградской городской Думы от 29.06.2007 № 47/1112 «Об утверждении Генерального плана г. Волгограда» в части его принятия без учета прав и охраняемых законом инте-

Об оспаривании нормативного правового акта

ресов ООО «ТРК-Волгоград» на земельный участок (кадастровый номер 34:34:00 00 00:0012), расположенный в г. Волгограде по ул. Краснознаменной, д. 1, в Центральном районе в пойме р. Царицы и выделенный для строительства торгово-развлекательного спортивно-оздоровительного центра, как противоречащее статье 4 Гражданского кодекса РФ, статьям 30, 31, 32 Земельного кодекса РФ.

В части признания незаконным и недействующим пункта 2.3 решения Волгоградской городской Думы от 29.06.2007 № 47/1112 «Об утверждении Генерального плана г. Волгограда» отказать.

Решение вступает в силу немедленно после его принятия. Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня вступления в силу в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

*Председательствующий В.В. Назаревская
Судьи Е.С. Мойсеева, А.В. Пономарев*