

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА рассмотрения дел об оспаривании правовых актов, решений, действий государственных органов, органов местного самоуправления, связанных с применением земельного законодательства

Решение о резервировании земельного участка для государственных или муниципальных нужд не может быть произвольным. Принятое в нарушение положений ст. 70.1 ЗК РФ без должных на то правовых оснований решение о резервировании земельного участка подлежит признанию недействующим.

Общество обратилось в Арбитражный суд Томской области с заявлением, уточненным в порядке ст. 49 АПК РФ, о признании недействующим постановления администрации г. Томска от 04.03.2009 № 150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» (дело № А67-2564/09).

Требования мотивированы тем, что оспариваемое постановление не соответствует Положению о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 561, Градостроительному кодексу РФ, Земельному кодексу РФ, и нарушает права заявителя на получение земельного участка в собственность.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены департамент строительства и архитектуры администрации г. Томска, департамент дорожного строительства и благоустройства администрации г. Томска, также в дело вступил в порядке ст. 52 АПК РФ прокурор Томской области.

Как следует из материалов дела, общество является собственником недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Нахимова, 2, и обратилось в администрацию г. Томска с заявлением о передаче земельного участка, расположенного по данному адресу, кадастровый номер 70:21:0200022:0199, площадью 586 кв. м в собственность. Письмом от 03.04.2009 № 01-0119/2971 в предоставлении земельного участка в собственность отказано, предложено оформить договор аренды указанного земельного участка.

Постановлением администрации г. Томска от 04.03.2009 № 150 зарезервированы для муниципальных нужд: строительства автомобильной дороги местного значения — магистральной улицы общегородского значения (ул. Нахимова), сроком на семь лет земли населенного пункта г. Томска общей площадью 586 кв. м. Пунктом 2 постановления установлен на земельный участок, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Нахимова, 2 (кадастровый номер 70:21:0200022:0199), ограниченный режим использования, в соответствии с которым запрещается возведение новых, а также реконструкция существующих зданий, сооружений.

Как установлено судом и подтверждено материалами дела, решение о резервировании для муниципальных нужд принято в нарушение положений ст. 70.1 ЗК РФ, без должных на то правовых оснований. Документов, подтверждающих запланированное размещение на названном земельном участке соответствующего объекта на основании утвержденной в установленном порядке градостроительной документации и обосновывающих правомерность резервирования данных земель для муниципальных нужд по основаниям, предусмотренным ст. 49, 70.1 ЗК РФ, администрация суду не представила.

В связи с этим решением Арбитражного суда Томской области от 24.02.2010 требования удовлетворены. Постановлением кассационной инстанции данное решение оставлено без изменения, кассационная жалоба администрации — без удовлетворения.

Исключительное право на приватизацию земельных участков поставлено законодателем в зависимость от права собственности на соответствующее здание, сооружение. При отсутствии доказательств нахождения на испрашиваемом земельном участке объектов недвижимости, принадлежащих заявителю на праве собственности, наличие исключительного права на приватизацию земельного участка не подтверждено. Кроме того, земельные участки в пределах территории и охранных зон объекта исторического и культурного наследия не подлежат предоставлению в целях какого-либо хозяйственного использования, за исключением работ, направленных на сохранение таких объектов и их территории.

Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Томской области с требованием о признании незаконным отказа администрации г. Томска предоставить ½ доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 70:21:0200002:0215, площадью 138,9 кв. м для эксплуатации нежилого строения по адресу: г. Томск, пр. Фрунзе, 10/1. Также просил обязать устранить допущенные нарушения прав и законных интересов, а именно: принять решение о предоставлении предпринимателю ½ доли в праве собственности на указанный земельный участок и заключить с ним договор купли-продажи (дело № А67-329/09). Доводы предпринимателя основаны на положениях ст. 36 ЗК РФ.

Определением суда к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечена гражданка А.

При рассмотрении дела суд пришел к выводу об отсутствии у предпринимателя исключительного права на приобретение прав на данный земельный участок, поскольку доказательств нахождения на испрашиваемом земельном участке объектов недвижимости, принадлежащих заявителю на праве собственности, не представлено.

Кроме того, суд установил, что жилой дом, расположенный по адресу: г. Томск, пр. Фрунзе, 12, включен в сводный список памятников истории и культуры г. Томска, что предусматривает особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Границы охранной зоны памятника утверждены решением облисполкома от 30.03.1982 № 71 и отражены в схеме проекта охранных зон памятников истории и культуры. Исходя из положений ст. 94, 99 ЗК РФ, ст. 5, 34, 35 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», суды пришли к выводу, что земельные участки в пределах территории и охранных зон объекта исторического и культурного наследия не подлежат предоставлению в целях какого-либо хозяйственного использования, за исключением работ, направленных на сохранение таких объектов и их территории.

Постановлениями апелляционной и кассационной инстанций решение суда оставлено без изменения, определением ВАС РФ отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ в связи с отсутствием оснований, предусмотренных ст. 304 АПК РФ.

Отказ в предоставлении земельного участка в собственность признан незаконным, так как представленные уполномоченным органом документы безусловно не подтверждают расположение спорного земельного участка на землях общего пользования или в границах красных линий.

Общество обратилось в Арбитражный суд Томской области с заявлением к департаменту строительства и архитектуры администрации г. Томска о признании недействительным письма об отказе в предоставлении в собственность земельного участка, понуждении департамента устранить нарушение прав и законных интересов общества путем подготовки в определенный судом срок проекта постановления мэра г. Томска о предоставлении в собственность общества указанного земельного участка, с последующей подготовкой и направлением обществу договора купли-продажи данного земельного участка (дело № А67-5968/08).

Решением от 28.01.2009 заявленные обществом требования удовлетворены. Признано недействительным письмо департамента об отказе обществу в предоставлении в собственность земельного участка для эксплуатации нежилого здания. Суд обязал департамент устранить нарушение прав и законных интересов общества путем подготовки в месячный срок проекта постановления мэра г. Томска о предоставлении в собственность обществу указанного земельного участка, с последующей подготовкой проекта договора купли-продажи этого земельного участка и направлением проекта обществу.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2009 решение суда первой инстанции отменено. В удовлетворении заявленных требований обществу отказано.

Постановлением ФАС Западно-Сибирского округа от 15.06.2009 постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в связи с невыяснением всех значимых для дела обстоятельств, отсутствием оценки доказательств, имеющих противоречивое содержание.

При новом рассмотрении постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 решение суда первой инстанции отменено. По делу принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Из материалов дела усматривается, что на земельном участке, предоставленном обществу на основании постановления мэра г. Томска для строительства торгового павильона, расположено нежилое здание, принадлежащее обществу на праве собственности.

С обществом заключен договор аренды на земельный участок, который заявлением от 21.04.2008 общество попросило предоставить в собственность путем заключения договора купли-продажи.

В ответ на указанное заявление департамент (действовавший на основании Положения, утвержденного решением думы г. Томска от 30.10.2007 № 683) направил обществу письмо с сообщением о возможности использовать земельный участок на праве аренды, поскольку в соответствии с заключением заместителя начальника департамента указанный земельный участок частично расположен на территории общего пользования и в пределах красных линий ул. Карташова.

Несогласие общества с указанным письмом послужило основанием для обращения в суд с заявлением о его обжаловании.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции указал, что департамент наделен полномочиями по подготовке проектов постановлений мэра г. Томска о предоставлении в собственность земельных участков и проектов договоров их купли-продажи. При этом департаментом не представлено доказательств, однозначно свидетельствующих о нахождении здания, принадлежащего заявителю, на территории общего пользования.

Вывод суда относительно наличия полномочий у департамента по подготовке проектов постановлений мэра г. Томска о предоставлении в собственность земельных участков и проектов договоров их купли-продажи признан судом апелляционной инстанции обоснованным.

Однако, как указал суд апелляционной инстанции, при вынесении решения суд первой инстанции не учел следующее.

В силу п. 3.1.1 Положения о департаменте строительства и архитектуры администрации г. Томска, утвержденного постановлением мэра г. Томска от 28.09.2007 № 604 (далее — Положение), департамент разрабатывает проекты муниципальных и иных правовых актов в пределах предмета деятельности департамента.

При этом указанное Положение не предусматривает полномочий департамента строительства и архитектуры администрации г. Томска по принятию решения о предоставлении земельного участка на праве собственности, по заключению договоров о предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам.

Полномочия по распоряжению земельными участками в границах муниципального образования Уставом г. Томска предоставлено администрации г. Томска, руководителем которой в силу п. 2 ст. 37 Устава является мэр г. Томска.

При изложенных обстоятельствах письмо департамента нельзя расценивать как отказ в предоставлении земельного участка в силу отсутствия у департамента полномочий на принятие подобных решений.

При этом основания для составления проекта договора купли-продажи отсутствуют, поскольку материалы дела не содержат решения о предоставлении земельного участка в собственность общества, вынесенного уполномоченным на то органом.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что отсутствие доказательств расположения спорного земельного участка в границах красных линий в данном случае не имеет правового значения, поскольку ул. Карташова в силу положений закона является территорией общего пользования, частичное расположение на ней спорного земельного участка подтверждается материалами дела.

Постановление суда апелляционной инстанции было частично отменено судом кассационной инстанции, указавшим следующее.

Полномочия по распоряжению земельными участками в границах муниципального образования предоставлены Уставом г. Томска администрации г. Томска, руководителем которой в силу п. 2 ст. 37 Устава является мэр г. Томска, и, соответственно, как правильно указал суд апелляционной инстанции, департамент не наделен полномочиями принимать решения о предоставлении земельных участков в собственность, заключать договоры о предоставлении земельных участков.

Основываясь на изложенном, суд кассационной инстанции оставил без изменения постановление суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требований общества по подготовке проекта договора купли-продажи земельного участка и направлению проекта обществу.

В остальной части постановление суда апелляционной инстанции суд кассационной инстанции отменил, основываясь на следующем.

Как следует из оспариваемого письма, отказ в передаче в собственность путем купли-продажи земельного участка обоснован нахождением его на землях общего пользования и прохождением через него красных линий.

Поддерживая позицию департамента, суд апелляционной инстанции в обоснование своих выводов о частичном расположении участка на землях общего пользования сослался на акт согласования границ, карты границ земельного участка, схемы границ земельного участка, по которым от точки н1 до точки н2 и до точки 393 — земли общего пользования — в силу п. 12 ст. 85 ЗК РФ они не могут быть предоставлены в собственность.

Суд кассационной инстанции согласился с тем, что к землям общего пользования относятся земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами.

Однако доказательства, принятые судом апелляционной инстанции, безусловно, не подтверждают расположение спорного земельного участка на землях общего пользования или в границах красных линий.

Поэтому суд кассационной инстанции поддержал вывод суда первой инстанции относительно того, что эти документы не определяют границ спорного участка и по ним невозможно однозначно установить, что земельный участок находится на территории общего пользования либо в границах красных линий, поскольку границы территориальных зон, как указано в ст. 3 Правил землепользования и застройки в г. Томске и ст. 34 ГрК РФ, определяются по линиям магистралей, улиц, проездов, красным линиям, границам земельных участков, границам муниципального образования «Город Томск», естественным границам природных объектов, иным границам.

Таким образом, решение в части признания недействительным письма департамента и понуждения подготовить в месячный срок проект постановления о предоставлении в собственность общества земельного участка принято в соответствии с ч. 2 ст. 71, ч. 5 ст. 200 АПК РФ, в этой части решение суда первой инстанции оставлено судом кассационной инстанции в силе.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта может быть принято органом местного самоуправления только на основании заявления, соответствующего требованиям, предусмотренным ст. 31 ЗК РФ, и только по результатам процедуры выбора земельного участка, проведенной в соответствии со ст. 31 ЗК РФ, в том числе и при выполнении установленной обязанности по информированию населения о возможном предоставлении земельного участка для строительства объекта. Нарушение данной процедуры может

являться основанием для отмены решения о предварительном согласовании места размещения объекта самим органом местного самоуправления.

Общество обратилось в Арбитражный суд Томской области с заявлением к главе Томского района (главе администрации) о признании недействительным постановления главы Томского района (главы администрации) от 01.06.2009 № 871-з об отмене постановления главы Томского района (главы администрации) от 17.03.2008 № 321-з о предварительном согласовании места размещения нефтеперерабатывающего завода.

Доводы общества были основаны на том, что в соответствии с п. 9 ст. 31 ЗК РФ заинтересованные лица могут обжаловать решение о предварительном согласовании места размещения объекта только в судебном порядке, а не путем обращения в орган, принявший решение о предварительном согласовании места размещения объекта, принимая на основании поступивших обращений жителей Малиновского сельского поселения, полагавших, что их права нарушены постановлением от 17.03.2008 № 321-з; решением об отмене решения о предварительном согласовании места расположения нефтеперерабатывающего завода глава Томского района (глава администрации) вышел за рамки полномочий, предоставленных ему действующим законодательством, нарушил норму п. 1 ст. 61 ЗК РФ, а также норму п. 1 ст. 64 ЗК РФ, устанавливающую, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Возражения против заявленных требований были мотивированы тем, что в администрацию Томского района поступило обращение от населения Малиновского сельского поселения с возражениями против строительства нефтеперерабатывающего завода в окрестностях пос. Молодежный Томского района, а также обращение главы Малиновского сельского поселения от 18.05.2009, в котором он поддержал позицию населения по данному вопросу. В целях объективного и всестороннего рассмотрения обстоятельств, послуживших основанием для обращения населения, проверки законности и обоснованности согласования акта о выборе земельных участков для размещения нефтеперерабатывающего завода и прокладки нефтепровода в окрестностях пос. Молодежный Томского района была создана независимая комиссия, в результате работы которой было установлено, что при проведении процедуры выбора земельных участков для размещения нефтеперерабатывающего завода, прокладки нефтепровода в окрестностях пос. Молодежный и согласовании акта о выборе земельных участков были допущены нарушения законодательства, регламентирующего порядок выбора земельных участков для строительства. Данные обстоятельства послужили основанием для отмены постановления главы Томского района (главы администрации) от 01.06.2009 № 871-з «Об отмене постановления главы Томского района (главы администрации) от 17.03.2008 № 321-з».

Суд исходил из того, что решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт выбора, может быть принято органом местного самоуправления только на основании заявления, соответствующего требованиям, предусмотренным в ст. 31 ЗК РФ, и только по результатам процедуры выбора земельного участка, проведенной в соответствии с установлен-

ным в ст. 31 ЗК РФ порядком, в том числе и при выполнении установленной обязанности по информированию населения о возможном предоставлении земельного участка для строительства объекта и при условии соблюдения права граждан, общественных организаций и иных субъектов участвовать в решении вопросов, затрагивающих их интересы, связанных с предоставлением земельного участка для строительства. При рассмотрении дела было установлено, что в нарушение требований п. 1 ст. 31 ЗК РФ в заявлении о рассмотрении возможности предоставления земельного участка площадью 50 га для реализации инвестиционного проекта строительства нефтеперерабатывающего завода не указаны обоснование примерного размера земельного участка и испрашиваемое право на земельный участок. Также было выявлено, что в нарушение требований п. 1 ст. 31 ЗК РФ земельный участок ориентировочной площадью 7,5 га для прокладки подводящего нефтепровода согласован вообще в отсутствие заявления о предоставлении такого участка. Выявлено, что информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства нефтеперерабатывающего завода и нефтепровода в окрестностях пос. Молодежный органами местного самоуправления Малиновского сельского поселения не производилось. Также были выявлены иные обстоятельства, изложенные в самом оспариваемом постановлении.

Данные обстоятельства послужили основанием для отказа в удовлетворении требований решением от 12.11.2009 (дело № А67-7370/09). При этом доводы заявителя о невозможности отмены вынесенного органом местного самоуправления постановления самим органом во внесудебном порядке отклонены как основанные на неверном толковании законодательства.

Частью 1 ст. 48 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлено, что муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт.

В соответствии со ст. 42 Устава муниципального образования «Томский район» муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами и должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт. Согласно п. 1.3, 1.16 ст. 31 Устава муниципального образования «Томский район» глава Томского района (глава администрации) издает в пределах своей компетенции правовые акты, исполняет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Думы Томского района. Таким образом, муниципальные правовые акты, противоречащие Конституции РФ, федеральным конституционным законам, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации, могут быть отменены органами местного самоуправления, принявшими соответствующий муниципальный правовой акт, в порядке самоконтроля.

С учетом изложенного, принимая на основании указанных выше обращений жителей и главы сельского поселения муниципальный правовой акт об отмене ранее принятого им же муниципального правового акта о предварительном согласовании места расположения нефтеперерабатывающего завода и нефтепровода, нет оснований считать, что глава Томского района (глава администрации) вышел за рамки полномочий, предоставленных ему действующим законодательством. Нормы п. 1 ст. 64 ЗК РФ, предусматривающие, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке, также не касаются полномочий органа местного самоуправления, при этом заявителем не учтено, что в данном случае речь идет не о земельном споре жителей сельского поселения, не заявляющих самостоятельных прав и не претендующих на земельный участок, и заявителя, а только о проверке соответствия закону ранее принятого главой решения о предварительном согласовании места размещения объектов на территории сельского поселения.

С учетом установленного п. 12 ст. 85 ЗК РФ запрета на приватизацию земельных участков общего пользования нахождение земельного участка в границах красных линий, обозначающих границы территорий общего пользования, влечет невозможность предоставления данного земельного участка в собственность, что указывает на соответствие закону отказа органа местного самоуправления в согласовании проекта постановления о предоставлении в собственность земельного участка, находящегося в границах красных линий.

Общество обратилось в Арбитражный суд Томской области с требованием о признании незаконным ответа департамента строительства и архитектуры от 28.04.2009 № 010119/3898 об отказе в согласовании постановления о предоставлении данному обществу в собственность земельного участка по адресу: г. Томск, пер. Школьный, б, а также просило обязать правовой комитет департамента строительства и архитектуры администрации г. Томска, правовой комитет администрации г. Томска устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества. По ходатайству заявителя к участию в деле в качестве второго ответчика привлечена администрация г. Томска (дело № А67-3401/09).

Данным ответом на обращение заявителя о предоставлении в собственность земельного участка сообщено об отказе по мотиву нахождения части участка в границах красных линий, в ответе имеется ссылка на заключение правового комитета администрации.

Заявитель настаивал на том, что проект детальной планировки центральной части города, который представлен в суд, утвержден как основа для дальнейшего градостроительного проектирования. Данный проект не может являться доказательством того, что на участке, который заявитель выкупает в собственность, проходит красная линия. План красных линий разрабатывается, согласовывается и утверждается в составе или на основе градостроительной документации, согласование красных линий осуществляется проектной организацией одновременно с согласованием соответствующей градостроитель-

ной документации. В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки градостроительной документации, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети, застроенных и озелененных территорий. Так как строения № 2 и 3 построены в 1887 г., строение № 0 построено в 1974 г., строение № 1 построено в 2003 г., то эти здания необходимо считать исторически сложившейся застройкой и красную линию определять с учетом этого.

Оба ответчика против требований возражали. Возражения департамента основаны на том, что оспариваемое письмо нельзя рассматривать как отказ департамента в предоставлении в собственность земельного участка, письмо носит информационный характер. Департамент строительства и архитектуры администрации г. Томска действует в рамках полномочий, предусмотренных Положением, утвержденным решением думы г. Томска от 30.10.2007 № 683, и не наделен правом принятия решения о предоставлении земельных участков, данные полномочия есть только у администрации г. Томска (п. 1.25 ст. 39 Устава г. Томска). По существу заявленных требований они не подлежат удовлетворению, так как часть земельного участка расположена в границах красных линий, т.е. попадает в границы территории общего пользования; согласно п. 11, 12 ст. 1 ГрК РФ, ч. 8 ст. 27, ч. 12 ст. 85 ЗК РФ запрещается приватизация земельных участков, расположенных в границах территории общего пользования. Красные линии установлены органом местного самоуправления нормативным правовым актом, который действует, не был оспорен или отменен. Администрация настаивала на том, что предметом требований является признание незаконным отказа в согласовании проекта указанного постановления, выраженного в письме от 28.04.2009 № 010119/3898, который подготовлен департаментом строительства и архитектуры администрации г. Томска, а также то, что сама администрация г. Томска не принимала решение о таком отказе и является ненадлежащим ответчиком. Также администрация поддержала доводы департамента о прохождении по участку красных линий, настаивала на том, что красные линии установлены на данной территории нормативным правовым актом органа местного самоуправления, который не признан незаконным, отменен не был, действует и подлежит применению.

При рассмотрении дела судом было учтено, что в г. Томске нормативным правовым актом — Положением о процедуре предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков на территории г. Томска для целей, не связанных со строительством, утвержденным решением Томской городской думы от 22.05.2002 № 168 (в редакции решения от 25.09.2007 № 602, действовавшей в период обращения заявителя), предусмотрен порядок, согласно которому для предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, предусмотрено обращение в соответствующий департамент. На момент же обращения заявителя за предоставлением земельного участка в соответствии с Положением департамент строительства и архитектуры администрации г. Томска являлся отраслевым органом администрации г. Томска, осуществляющим управленческие функции в данной сфере. Также суд пришел к выводу, что исходя из положений ст. 29 ЗК РФ, Устава г. Томска, согласно которому администрация г. Томска является

исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления и в соответствии с настоящим Уставом осуществляет полномочия по решению вопросов местного значения, предусмотренные настоящим Уставом, в том числе управляет и распоряжается земельными участками (ст. 37, п. 1.25 ст. 39), администрация г. Томска также может являться ответчиком по настоящему делу. При этом было учтено, что предметом требований заявителя по существу является признание незаконным отказа именно в согласовании проекта постановления по вопросам, входящим в компетенцию администрации г. Томска, доведенного до заявителя в ответе департамента строительства и архитектуры от 28.04.2009 со ссылкой на заключение правового комитета администрации.

Исследовав представленные в дело решение исполкома Томского городского Совета народных депутатов от 15.04.1991 № 407р «Об утверждении проекта детальной планировки центральной части города Томска»; план границ красной линии ПДП «Центральная часть» с каталогом координат и ведомостью дирекционных углов и длин линий, подготовленный на картографическом материале в масштабе 1:2000; план границ красной линии ПДП «Центральная часть» с каталогом координат и ведомостью дирекционных углов и длин линий, подготовленный на схеме ПДП «Центральная часть»; часть плана красных линий ПДП «Центральная часть» (М 1:2000) с условными обозначениями, в совокупности с документами о земельном участке, который заявитель просил предоставить в собственность, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований заявителя и о соответствии закону отказа в согласовании проекта постановления о предоставлении в собственность земельного участка по адресу: г. Томск, пер. Школьный, 6. Установлено, что красные линии были определены не только задолго до обращения заявителя в орган местного самоуправления, но и до осуществления работ по реконструкции административного здания по пер. Школьный, 6; при этом земельный участок, на котором расположены приобретенные здания, находится частично в границах красных линий, на что и указано в оспариваемом ответе департамента строительства и архитектуры администрации г. Томска от 28.04.2009 в совокупности с заключением правового комитета администрации г. Томска от 20.04.2009, на которое имеется ссылка в оспариваемом ответе департамента и которое приложено к нему. Доводы заявителя о том, что была произведена корректировка красных линий на данном участке, были отклонены, поскольку доказательств того, что применительно к спорному земельному участку производилась органом местного самоуправления в установленном порядке корректировка красных линий, не представлено. Красные линии обозначают границы территорий общего пользования, а в силу ч. 12 ст. 85 ЗК РФ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Постановлением апелляционной инстанции решение суда оставлено без изменения.

Надлежащим доказательством нахождения спорного земельного участка в границах красных линий могут являться лишь утвержденная в установленном порядке органом местного самоуправления градостроительная документация (генеральный план, проект детальной планировки), содержащая в своем составе проект красных линий, или самостоятельный проект красных линий применительно к спорной территории, или утвержденные органом местного самоуправления решения о корректировке ранее утвержденных красных линий.

Индивидуальные предприниматели Б.Т.А., Т.А.А., Ц.В.А. обратились в Арбитражный суд Томской области с заявлением о признании незаконным отказа департамента дорожного строительства и благоустройства администрации г. Томска в согласовании проекта постановления «О предоставлении Б.Т.А., Ц.В.А., Т.А.А. в общую долевую собственность земельного участка для эксплуатации нежилого здания (торговые помещения для производства пищевых продуктов)» (дело № А67-3374/08).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, в деле участвовали администрация г. Томска и департамент строительства и архитектуры администрации г. Томска.

В ходе судебного разбирательства установлено, что заявители, являясь собственниками нежилых помещений в здании, находящемся на земельном участке площадью 2104 кв. м, обратились в департамент строительства и архитектуры администрации г. Томска с заявлением о предоставлении данного земельного участка в их общую долевую собственность. Подготовленный департаментом строительства и архитектуры администрации г. Томска проект постановления был отклонен от согласования департаментом дорожного строительства и благоустройства администрации г. Томска со ссылкой на то, что земельный участок находится в границах красных линий, т.е. относится к земельным участкам общего пользования и не подлежит приватизации на основании п. 12 ст. 85 ЗК РФ.

В нарушение обязанности, предусмотренной ч. 5 ст. 200 АПК РФ, департаментом дорожного строительства и благоустройства администрации г. Томска в материалы дела не представлены документы, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ (ст. 42), Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), утвержденной постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30 (п. 4.1, 4.3, 4.4, 4.6), подтверждающие факт нахождения земельного участка в границах красных линий, а именно: утвержденные органом местного самоуправления проект детальной планировки района, в котором располагается спорный земельный участок, или самостоятельный проект красных линий применительно к спорной территории, или решение о корректировке ранее утвержденных красных линий. Отсутствуют указанные документы и в департаменте строительства и архитектуры администрации г. Томска.

Сам по себе факт нанесения красных линий на выкопировку из плана земельного участка и на планшетный материал при отсутствии доказательств их утверждения в установленном порядке не может служить доказательством нахождения испрашиваемого заявителями земельного участка в границах красных линий, а следовательно, доказательством того, что земельный участок отнесен к землям общего пользования и на него распространяются ограничения в приватизации, предусмотренные ч. 12 ст. 85 ЗК РФ.

Таким образом, отказ департамента дорожного строительства и благоустройства администрации г. Томска в согласовании проекта постановления о предоставлении в собственность заявителей земельного участка, занятого зданием, принадлежащим им на праве собственности, по основанию нахождения земельного участка в границах красных линий, не соответствует Земельному кодексу РФ, Градостроительному кодексу РФ, Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации и нарушает права и законные интересы заявителей в сфере предпринимательской деятельности, поскольку препятствует дальнейшему согласованию проекта постановления другими структурными подразделениями и должностными лицами администрации и приобретению заявителями земельного участка в собственность.

Арбитражный суд удовлетворил требования заявителей, возложив на департамент дорожного строительства и благоустройства администрации г. Томска обязанность по устранению допущенных нарушений прав и законных интересов индивидуальных предпринимателей. Решение в апелляционном и кассационном порядке не обжаловалось.

Основания для признания недействительным постановления мэра города об отмене ранее изданного акта о предварительном согласовании места размещения объекта отсутствуют, так как оспариваемое постановление вынесено в порядке самоконтроля в целях устранения нарушения прав и законных интересов другого лица, также претендовавшего на предоставление земельного участка для строительства.

Общество обратилось в Арбитражный суд Томской области с заявлением к администрации г. Томска о признании недействительным постановления мэра г. Томска от 30.01.2007 № 53з «Об отмене постановлений мэра г. Томска № 3001-з от 11.08.2005, № 4616-з от 17.11.2005, № 1919-з от 30.06.2006» (дело № А67-2289/07).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, в деле участвовали Сибирский государственный медицинский университет (далее — СГМУ) и департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Томска.

Основанием для обращения общества в арбитражный суд послужил факт отмены мэром г. Томска ранее принятых постановлений о предварительном

согласовании обществу места размещения семиэтажного общежития гостиничного типа с подземными гаражами и об образовании дополнительного земельного участка для организации строительства общежития гостиничного типа и выполнения благоустройства прилегающей территории, со ссылкой на необходимость комплексного освоения территории и учета прав и законных интересов СГМУ.

Арбитражным судом установлено, что земельный участок, предварительно согласованный обществу, находится в границах земельного участка, испрашиваемого СГМУ в целях завершения строительства учебно-лабораторного корпуса. То есть СГМУ и общество претендовали в целях строительства частично на один и тот же земельный участок, при этом СГМУ обратился в администрацию г. Томска по вопросу выделения земельного участка раньше.

Таким образом, постановление администрации г. Томска о предварительном согласовании обществу места размещения семиэтажного общежития гостиничного типа с подземными гаражами противоречит земельному законодательству (ст. 1, 30 и 31 ЗК РФ) и нарушает права и законные интересы СГМУ, обратившегося в установленном порядке с заявлением о предоставлении земельного участка (включающего в себя спорный земельный участок), поскольку он был лишен возможности приобрести участок на равных условиях с другими заявителями. Фактически администрация г. Томска отдала предпочтение обществу, оставив без внимания поступившее раньше заявление СГМУ и выполняемые им работы, необходимые для выделения земельного участка; при этом обстоятельства, свидетельствующие о наличии у общества преимущественного по сравнению с СГМУ права на спорный земельный участок, не доказаны ни заявителем, ни администрацией г. Томска в порядке ч. 5 ст. 200 АПК РФ.

Согласно ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «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 Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Из ст. 48 указанного Федерального закона следует, что муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт. Аналогичные положения закреплены в ст. 48 Устава г. Томска, принятого решением Томской городской думы от 22.03.2005 № 841.

Таким образом, основываясь на необходимости контроля за соблюдением действующего законодательства при осуществлении публичных функций, компетентный орган местного самоуправления, его должностное лицо в порядке самоконтроля вправе отменить ранее принятый данным либо другим должностным лицом органа местного самоуправления правовой акт.

Исследовав и оценив в совокупности в соответствии со ст. 71 АПК РФ имеющиеся в деле доказательства, арбитражный суд пришел к выводу о том, что мэр г. Томска правомерно отменил свои постановления как изданные с нарушением прав и законных интересов СГМУ в области землепользования.

Кроме того, арбитражный суд не усмотрел нарушения прав и законных интересов общества, так как на момент издания оспариваемого постановления обязанность принять решение о предоставлении обществу земельного участка для строительства у администрации отсутствовала в связи с неполучением обществом заключения государственной экспертизы проектной документации, необходимого в силу ст. 49 ГрК РФ, а также в связи с изменением законодательства, запрещающего с 01.03.2007 предоставление земельных участков для жилищного строительства без проведения торгов.

В удовлетворении требований обществу отказано. Постановлениями апелляционной и кассационной инстанций решение суда первой инстанции оставлено без изменения, жалобы общества — без удовлетворения. Определением ВАС РФ в передаче дела для пересмотра в порядке надзора отказано.

Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта являются одним из этапов процедуры, осуществляемой при предоставлении земельного участка, и не влекут последствий в виде обязательного предоставления земельного участка для строительства, в частности, в случае изменения градостроительной ситуации и корректировки красных линий, препятствующих фактическому осуществлению строительства в ранее предварительно согласованном месте размещения объекта.

Заявитель обратился в арбитражный суд с заявлением к администрации о признании незаконным решения об отказе в размещении объекта на земельном участке, выраженного в уведомлении, и обязанности устранить нарушение законодательства путем принятия решения о предварительном согласовании места размещения гаражного комплекса на указанном земельном участке (дело № А67-103/08).

Как следует из материалов дела, заявитель обратился в администрацию с заявлением о предоставлении дополнительного земельного участка. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации подготовлен проект постановления «О предварительном согласовании места размещения гаражного комплекса». В дальнейшем администрацией в адрес заявителя направлено уведомление, в котором указано, что в администрации состоялось заседание рабочей комиссии по корректировке красных линий. На комиссии были рассмотрены и утверждены материалы корректировки красных линий. Оформляемый в администрации дополнительный земельный участок для строительства расположен в границах красных линий, где строительство капитальных объектов не предусматривается.

При рассмотрении дела установлено, что постановлением от 15.11.2007 утверждены откорректированные красные линии в границах согласно топо-

графическому плану. Заявителем не опровергается, что испрашиваемый объектом дополнительный земельный участок располагается на территории общего пользования. Согласно п. 11 ст. 1 ГрК РФ красные линии — это линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Территории общего пользования — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (п. 12 указанной статьи). Таким образом, красные линии отделяют территории общего пользования, которыми может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц (включая площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), от других территорий, которые находятся или могут находиться в собственности физических и юридических лиц.

В соответствии с п. 8, 9 ст. 1 ГрК РФ правила землепользования и застройки — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации, городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений; градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно п. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. Пунктом 6 ст. 52 ГрК РФ предусмотрено, что лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. В силу п. 1 Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, утвержденной постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30 (РДС 30-201-98), красная линия обязательна для соблюдения всеми субъектами градостроительной

деятельности при проектировании и застройке территорий городов и других поселений.

По смыслу указанных норм наличие утвержденных органом местного самоуправления красных линий препятствует осуществлению строительства на земельном участке, расположенном в границах красных линий, при этом произведенная корректировка красных линий указывает на изменение градостроительной ситуации в городе, которую администрация города в силу ст. 1, 11, 34 ЗК РФ должна учитывать.

Исходя из смысла п. 8 ст. 31, ст. 32 ЗК РФ выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта являются одним из этапов процедуры, осуществляемой при предоставлении земельного участка, и не влекут последствий в виде обязательного предоставления земельного участка для строительства, в частности, в случае изменения градостроительной ситуации и корректировки красных линий, препятствующих фактическому осуществлению строительства в ранее предварительно согласованном месте размещения объекта.

При наличии действующего постановления об утверждении откорректированных красных линий строительство гаражного комплекса на данном земельном участке не может быть реализовано заявителем. При этом, несмотря на то что оспариваемый отказ направлен уже после внесения рабочей комиссией для утверждения откорректированных красных линий, но до их утверждения постановлением мэра, это не свидетельствует о действительной возможности заявителя реализовать намерения по строительству объекта по указанному адресу до утверждения данного постановления и при отсутствии оспариваемого отказа в размещении объекта на земельном участке.

Суд пришел к выводу о том, что независимо от указанных заявителем обстоятельств произведенная корректировка красных линий препятствует осуществлению последним строительства на том земельном участке, который заявитель дополнительно просил предоставить именно для целей строительства гаражного комплекса. С учетом этого нарушение указанных заявителем прав и законных интересов именно оспариваемым отказом в размещении объекта на земельном участке, выраженном в уведомлении, не подтверждено при наличии иных препятствий для осуществления строительства гаражного комплекса, для которого заявитель просил предоставить дополнительный земельный участок. Данное решение суда обжаловано не было.

По истечении трех лет с момента издания постановления о предварительном согласовании места размещения объекта земельный участок уже не признается зарезервированным для муниципальных нужд и решение о предоставлении земельного участка конкретному лицу для строительства перестает действовать. Кроме того, в указанный трехлетний срок действия постановления о предварительном согласовании места размещения объекта застройщик обязан выполнить предписанные в нем условия, и только выполнение всех перечисленных

условий в течение трехлетнего срока является безусловным основанием для предоставления ему земельного участка для строительства.

Заявитель обратился в арбитражный суд с заявлением к департаменту архитектуры и градостроительства о признании незаконным действия, выразившегося в отказе от согласования рабочего проекта «Автостояночный комплекс» (дело № А67-5808/07).

Как следует из материалов дела, был составлен акт выбора земельного участка для строительства гаражно-стояночного комплекса. 22 марта 2004 г. мэром города по результатам рассмотрения обращения заявителя и в соответствии с актом выбора земельного участка было вынесено постановление «О предварительном согласовании места размещения гаражно-стояночного комплекса», которым был утвержден акт выбора земельного участка для строительства гаражно-стояночного комплекса, а также предварительно согласовано на земельном участке место размещения гаражно-стояночного комплекса. При этом постановлением мэра на заявителя был возложен ряд обязанностей.

9 марта 2005 г. главным архитектором города утверждено архитектурно-планировочное задание на разработку рабочего проектирования гаражно-стояночного комплекса. В рамках исполнения постановления «О предварительном согласовании места размещения гаражно-стояночного комплекса» по заданию заявителя был разработан проект «Гаражно-стояночный комплекс». 12 марта 2007 г. заявитель обратился с заявлением о согласовании эскизного проекта «Гаражно-стояночный комплекс».

По результатам рассмотрения заявления в адрес заявителя было направлено письмо с указанием на то, что проект отклоняется от согласования по причине невыполнения обязательных требований архитектурно-планировочного задания и низкого архитектурно-пластического решения фасадов объекта.

26 июня 2007 г. заявитель обратился с письмом, в котором представил на рассмотрение новый вариант архитектурно-пластического решения фасадов объекта гаражно-стояночного комплекса, выполненного с учетом замечаний и обязательных требований архитектурно-планировочного задания. Ранее, 21 марта 2007 г., заявитель обратился о согласовании проекта «Гаражно-стояночный комплекс» согласно постановлению мэра от 22.03.2004. 19 сентября 2007 г. заявителем получено письмо департамента от 07.09.2007, согласно которому рабочий проект «Автостояночный комплекс» отклонен от согласования.

Признание незаконным действия департамента, выразившегося в отказе от согласования рабочего проекта «Автостояночный комплекс», являлось предметом требований заявителя.

Как следует из текста письма департамента, основанием отклонения от согласования рабочего проекта послужил вывод департамента о невыполнении заявителем требований архитектурно-планировочного задания. Кроме того,

в данном письме департаментом указано на истечение установленного п. 8 ст. 31 ЗК РФ трехлетнего срока действия решения о предварительном согласовании и сделан вывод о невозможности предоставления спорного земельного участка для строительства.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» под архитектурно-планировочным заданием понимается комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации. Пунктом 1 ст. 3 данного Закона установлено, что заказчик (застройщик) — гражданин или юридическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство, реконструкцию архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство — обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием. В силу п. 3 ст. 3 Закона предусмотрено, что архитектурно-планировочное задание выдается по заявке заказчика (застройщика) органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Архитектурно-планировочное задание должно содержать положения утвержденной градостроительной документации, обязательные экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные требования к архитектурному объекту, требования по охране памятников истории и культуры, указания на строительство в особых условиях (сейсмозона, зона вечной мерзлоты и др.), требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства. Основанием для выдачи архитектурно-планировочного задания является заявка заказчика (застройщика) и документы, удостоверяющие его право собственности (право распоряжения) земельным участком, либо разрешение собственника участка на проектирование на этом участке.

Как следует из материалов дела, разделом «Дополнительные условия» архитектурно-планировочного задания предусмотрено, что для более оперативного решения вопросов проектирования с целью предупреждения последующих переработок проекта рекомендуется предварительно согласовать в департаменте архитектуры и градостроительства генплан, фасады в цвете. Выполненный рабочий проект согласовать с инспектирующими организациями и представить в двух экземплярах на рассмотрение градостроительного совета в департамент. Архитектурно-планировочным заданием также предусмотрено, что согласование и утверждение проектной документации должно быть выполнено в соответствии с установленным законодательством порядком. При этом срок действия архитектурно-планировочного задания установлен на период проектирования и строительства (но не более двух лет). После указанного срока задание подлежит перерегистрации в департаменте архитектуры и градостроительства. Непосредственно в тексте архитектурно-планировочного задания содержится также указание на то, что при не-

представлении проекта в департамент архитектуры и градостроительства получения разрешения на строительство в течение указанного срока действия архитектурно-планировочного задания его действие прекращается без уведомления заказчика. В случае возникновения обстоятельств, требующих пересмотра условий архитектурно-планировочного задания изменения в него могут быть внесены по согласованию с заказчиком. Требования и условия, изложенные в архитектурно-планировочном задании, обязательны для всех участников градостроительной деятельности на территории г. Томска независимо от форм собственности и источников финансирования. Архитектурно-планировочное задание по просьбе заказчика может быть предметом обсуждения градостроительного совета, архитектурной общественности, рассмотрено в независимой экспертизе и иметь другие формы обсуждения. Несогласие заказчика с требованиями, содержащимися в архитектурно-планировочном задании, может быть обжаловано в суд.

Как установлено судом, часть обязательных требований и условий, которым рабочий проект должен соответствовать и которые должны были быть учтены при разработке рабочего проекта согласно архитектурно-планировочному заданию, заявителем не выполнены. Не выполнены следующие условия и требования: объект не был запроектирован как замкнутый комплекс; не предусмотрена организация подъездов и проездов к объекту без пересечения существующих основных пешеходных потоков и проездов и без нарушения функционирования прилегающей территории. Согласно заключению ОГУ «Томскгосэкспертиза» к каждой группе стоянок предусмотрен самостоятельный подъезд с просп. Мира по существующему проезду под компенсаторами теплотрассы; проектная документация не выполнена на основе комплексных геологических изысканий и не предусмотрено проектом выполнение мероприятий, указанных в п. 8.9 СНиП 2.07.01.89*, по повышению устойчивости откоса. Согласно п. 8.9 СНиП 2.07.01.89* в городских и сельских поселениях, расположенных на территориях, подверженных оползневым процессам, необходимо предусматривать упорядочение поверхностного стока, перехват потоков грунтовых вод, предохранение естественного контрфорса оползневого массива от разрушения, повышение устойчивости откоса механическими и физико-химическими средствами, террасирование склонов, посадку зеленых насаждений. Противооползневые мероприятия следует осуществлять на основе комплексного изучения геологических и гидрогеологических условий районов. В представленной пояснительной записке к проекту, заключениях экспертиз отсутствуют сведения о выполнении данного требования архитектурно-планировочного задания, водоотвод решен открытым ливне-стоком по лоткам проезжей части в пониженные места рельефа; не выполнено требование о предельной высоте строения, установленной не менее трех этажей. Запроектировано четыре одноэтажных здания; не выполнена пластика фасадов, их элементов, деталей с учетом визуального восприятия объекта с основных видовых точек; архитектурное и цветовое решение не выполнено с учетом современных эстетических требований, масштаба окружающей застройки, в сочетании с природным и городским ландшафтом, с применением строительных и отделочных материалов; благоустройство не запроектировано в соответствии с техническими условиями. Проект до указанного срока не согласован с департаментом; не выполнены требования, указанные в разделах

«Транспортные сооружения», «Инженерная подготовка», «Благоустройство», «Организация строительства»: не предусмотрена временная подъездная дорога, не выделено место для складирования верхнего плодородного слоя грунта для его последующей рекультивации, строительная площадка не оснащена местом для складирования материалов; не предусмотрено благоустройство прилегающей территории размещением малых архитектурных форм (урн, скамеек); не исключено загрязнение поверхностных и грунтовых вод нефте-содержащими стоками (водоотлив решен открытым ливнеотводом на рельеф); не разработаны мероприятия по инженерной подготовке территории с целью исключения провокации оползневых процессов и оврагообразования.

Довод заявителя о том, что архитектура фасадов должна определяться исключительно проектом, а органы власти не вправе диктовать застройщику архитектурные и конструктивные решения по объекту, за исключением случаев, исчерпывающе перечисленных в указанных Рекомендациях № 18—28 и архитектурно-планировочном задании, судом был отклонен. Требование о выполнении пластики фасадов, их элементов, деталей с учетом визуального восприятия объекта с основных видовых точек, архитектурного и цветового решения с учетом современных эстетических требований, масштаба окружающей застройки, в сочетании с природным городским ландшафтом, с применением современных строительных и отделочных материалов, не направлено на ограничение права заказчика (застройщика) и автора архитектурного проекта, так как перечисленные требования и условия основаны на положениях действующего законодательства, градостроительных нормативов и обоснованы необходимостью сохранения характера сложившейся застройки города.

Также суд оценил доводы заявителя о том, что требование архитектурно-планировочного задания по этажности, так же как и определенные требования к внешнему виду и архитектурному решению проекта строительства, носят рекомендательный характер как не основанные на положениях действующего законодательства и противоречащие назначению, структуре и содержанию архитектурно-планировочного задания, в котором условия, носящие рекомендательный характер, отображаются соответствующим образом и не несут каких-либо ограничений. В случае несогласия с требованиями и условиями архитектурно-планировочного задания, а также в случае их неоднозначного толкования заявитель был вправе, с учетом его ознакомления с текстом архитектурно-планировочного задания, обратиться в департамент с заявлением о внесении изменений в архитектурно-планировочное задание либо с заявлением о разъяснении условий и требований имеющегося архитектурно-планировочного задания. Кроме этого, суд исходил из того, что на момент обращения в департамент двухлетний срок действия архитектурно-планировочного задания истек, заявитель не обращался о перерегистрации архитектурно-планировочного задания.

Также решение суда мотивировано тем, что в соответствии с п. 8 ст. 31 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В соответствии с п. 4.3 Положения о порядке предоставления земельных участков для строительства, предпроектной и проектной подготовки строительства объектов недвижимости на территории г. Томска, утвержденного решением Томской городской думы от 31.08.2004 № 704, постановление о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет. Контроль за исполнением постановления о предварительном согласовании места размещения объекта осуществляет департамент.

В течение срока действия постановления о предварительном согласовании места размещения объекта земельный участок признается зарезервированным для муниципальных нужд (п. 4.4).

Из анализа перечисленных норм права следует, что по истечении трех лет с момента предварительного согласования места размещения объекта земельный участок уже не признается зарезервированным для муниципальных нужд и решение о предоставлении земельного участка конкретному лицу для строительства перестает действовать.

Таким образом, постановление «О предварительном согласовании места размещения гаражно-стояночного комплекса» датировано 22.03.2004, следовательно, срок его действия истекает 22.03.2007 и данный земельный участок не является земельным участком, зарезервированным для муниципальных нужд.

Кроме того, в соответствии с п. 4.5 Положения о порядке предоставления земельных участков для строительства, предпроектной и проектной подготовки строительства объектов недвижимости на территории г. Томска, утвержденного решением Томской городской думы от 31.08.2004 № 704, в указанный трехлетний срок действия постановления мэра г. Томска о предварительном согласовании места размещения объекта застройщик обязан выполнить предписанные ему условия. То есть исходя из смысла данной статьи только выполнение всех перечисленных в ней обязанностей в течение трехлетнего срока является безусловным основанием для предоставления земельного участка для строительства.

Таким образом, обратившись в департамент с заявлением о согласовании рабочего проекта, не соответствующего по содержанию требованиям архитектурно-планировочного задания, заявитель не имел реального времени для его исправления до окончания срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, с 22.03.2007 утратил право на предоставление земельного участка для строительства, о чем обществу и было сообщено департаментом. Заявителем не были выполнены все предусмотренные п. 4.5 Положения о порядке предоставления земельных участков для строительства, предпроектной и проектной подготовки строительства объектов недвижимости на территории г. Томска требования.

Постановлением апелляционной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения.