



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул.Учебная, 51, г.Омск, 644024, тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Город Омск

10 июля 2014 года

№ дела

A46-4089/2014

Резолютивная часть решения объявлена 08 июля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 10 июля 2014 года.

Арбитражный суд Омской области в составе
председательствующего судьи Третинник М.А.,
судей Крещановской Л.А., Долгалева Б.Г.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Алдохиной Е.А.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной
ответственностью «Омский компаньон» (ОГРН 1125543051424 ИНН 5504234617)
к Омскому городскому Совету (ИНН 5503032390, ОГРН 1025500757226),
третьи лица - Администрация города Омска, Департамент архитектуры и
градостроительства Администрации города Омска
о признании недействующим абзаца 14 статьи 1 Решения № 202 от 18.12.2013 «О
внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального
образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением
Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008»,

при участии в судебном заседании представителей
общества с ограниченной ответственностью «Омский компаньон» - Черкалина О.Н. по
доверенности от 20.12.2013 № б/н (личность удостоверена паспортом),
Омского городского Совета – Кондаков В.В. по доверенности № 02-15/143С
(удостоверение)
Администрации города Омска – Веселкова И.А. по доверенности от 03.09.2013 б/н
(удостоверение)
Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска -
Соколова Н.В. по доверенности от 03.09.2013 б/н (удостоверение),

У С Т А Н О В И Л:

ООО «Омский компаньон» обратилось в арбитражный суд с заявлением к
Омскому городскому Совету о признании недействующим абзаца 14 статьи 1 Решения
№ 202 от 18.12.2013 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования городской округ город Омск Омской области,
утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008».

По мнению заявителя, при принятии оспариваемого нормативного правового акта уполномоченным органом был нарушен порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки, предусмотренный Градостроительным кодексом Российской Федерации, что повлекло нарушение прав ООО «Омский компаньон» как правообладателя земельного участка, поскольку исключает возможность использования его по назначению.

Омский городской Совет требования заявителя не признал, указав на обоснованность и законность Решения № 202 в оспариваемой части по основаниям, изложенным в отзыве на заявление.

Третьи лица требования заявителя считают не подлежащими удовлетворению, Решение Омского городского Совета № 202 в обжалуемой части – законным и обоснованным.

Выслушав участников процесса, рассмотрев материалы дела в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд установил следующее обстоятельство.

Между Департаментом имущественных отношений Администрации города Омска и ОАО «Комплекс гостиницы «Орленок» был заключен сроком на три года договор аренды земельного участка № Д-Ц-31-6351 от 30.08.2006 с кадастровым номером 55:36:04 01 04:508, площадью 29 540 кв.м., местоположение которого установлено 380 м юго-восточнее относительно четырнадцатизэтажного жилого дома, имеющего почтовый адрес: город Омск, улица Волочаевская, 18 для общественно-деловых целей для строительства гостиничного торгово-развлекательного комплекса.

На основании соглашения от 27.10.2008 (гос.регистрация 19.02.2009) права и обязанности по договору аренды земельного участка № Д-Ц-31-6351 от 30.08.2006 от ОАО «Комплекс гостиницы «Орленок» перешли к ООО «Корстон – Омск».

В соответствии с пунктом 1 соглашения к договору аренды земельного участка срок действия договора продлен до 01.04.2017.

09.08.2007 Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска было принято распоряжение №560-р «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по набережной имени Тухачевского в Центральном административном округе города Омска».

Согласно пункту 3 градостроительного плана размешенное использование земельного участка определено на основании Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного Решением Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43. Основные виды разрешенного использования: размещение объектов, относящихся к общественно-деловой зоне, с назначением объекта капитального строительства – гостиничный торгово-развлекательный комплекс. Земельный участок с кадастровым номером 55:36:04 01 04:508 расположен в двух территориальных зонах: ОД1-1654 - ИТ2.

Омским городским Советом было принято Решение № 202 от 18.12.2013 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008», согласно абзацу 14 статьи 1 которого зона ОД1 была изменена на зону Р-4, в которую вошел земельный участок с кадастровым номером 55:36:04 01 04:508.

24.03.2014 на основании соглашения к договору аренды земельного участка № Д-Ц-31-6351 от 30.08.2006 между Департаментом имущественных отношений Администрации города Омска, ООО «Корстон – Омск» и ООО «Омский компаньон» права и обязанности по указанному договору перешли к ООО «Омский компаньон».

ООО «Омский компаньон», полагая, что при принятии Решения № 202 Омским городским Советом были нарушены положения Градостроительного кодекса Российской Федерации о порядке внесения изменений в правила землепользования и

застройки, повлекшие нарушение его прав как правообладателя принадлежащего ему земельного участка, обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании Решения Омского городского Совета № 202 от 18.12.2013 в оспариваемой части недействующим.

Суд находит требования заявителя обоснованными и подлежащими удовлетворению в силу следующего.

Согласно пункту 1 статьи 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.

При рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт (пункт 4 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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.

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

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В силу пункта 2 указанного нормы права правила землепользования и застройки включают в себя в том числе порядок их применения и внесения изменений в указанные правила.

В соответствии со статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений, городских округов.

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.

Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, городского округа или межселенной территории либо к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения или городского округа), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки

проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 настоящего Кодекса и с частями 13 и 14 настоящей статьи.

Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Согласно статье 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет".

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 настоящего Кодекса.

Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального

планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

Таким образом, из названных выше норм права следует, что внесение изменений в правила землепользования и застройки в порядке, предусмотренном статьями 31,32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется на основании соответствующих предложений и при наличии к тому оснований.

Как видно из материалов дела, Постановлением Мэра города Омска от 23.07.2013 № 15-пм (пункт 1) были назначены публичные слушания по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, на Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки была возложена обязанность по обеспечению организации их проведения (пункт 2).

23.09.2013 председателем Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Омска было утверждено заключение, в котором изложены поступившие и рассмотренные предложения от заинтересованных лиц о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального

образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201.

В порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, был разработан проект Решения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201».

18.12.2013 Омским городским Советом было принято Решение № 202 от 18.12.2013 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008», в соответствии с которым в том числе была изменена территориальная зона ОД1-1654 на Р4 с номером 1654.

При этом, как следует из материалов дела, проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» не предусматривает таковых изменений территориальной зоны объектов общественно – делового назначения на зоны рекреационного значения. Доказательств, подтверждающих, что на стадии рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Омск Омской области поступали соответствующие предложения об изменении спорной территориальной зоны (ОД1-1654 на Р4 с номером 1654), материалы дела не содержат.

Признавая Решение Омского городского Совета № 202 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008» в оспариваемой части недействующим, суд исходит из того, что Омским городским Советом при принятии обжалуемого акта в части изменения территориальной зоны (ОД1-1654 на Р4 с номером 1654) не представлено доказательств соблюдения положений пункта 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, то есть предусмотренных законом оснований для необходимости внесения таковых изменений.

Доводы Омского городского Совета о том, что проект нормативного правового акта, поступивший на рассмотрение, при его утверждении может быть изменен в любом виде, обоснованный ссылкой на части 8,9 статьи 29 Регламента Омского городского Совета, утвержденного 20.12.2006 № 427, не принимаются судом во внимание, поскольку, даже принимая во внимание положения указанного Регламента, изменения (поправки) в нормативный правовой акт, подлежащий утверждению, в любом случае должны иметь предусмотренные законом основания (таковых в материалы дела не представлено).

Доводы Омского городского Совета о том, что пункты 2-5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации не имеют отношения к вопросам рассмотрения проекта Омским городским Советом, внесения в него изменений и поправок, не принимаются судом во внимание как основанные на неверном толковании норм права.

Учитывая, что Омским городским Советом при принятии Решения № 202 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008» в оспариваемой части не представлено доказательств соблюдения положений статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также то обстоятельство, что изменение нормативным правовым актом спорной территориальной зоны повлекло нарушение прав правообладателя входящего в её состав земельного участка, Решение Омского городского Совета № 202 в части абзаца 14 статьи 1 подлежит признанию судом

недействующим в связи с его несоответствием в указанной части положениям статей 31,32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В силу статьи 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Согласно пункту 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В связи с удовлетворением заявленных требований, судебные расходы, понесенные заявителем на уплату государственной пошлины, подлежат возмещению за счет средств заинтересованного лица.

Руководствуясь статьями 167-170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд, -

Р Е Ш И Л :

Решение Омского городского Совета № 202 от 18.12.2013 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008» в части абзаца 14 статьи 1 признать недействующим в связи с его несоответствием в указанной части статьям 31,32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

С Омского городского Совета в пользу общества с ограниченной ответственностью «Омский компаньон» взыскать судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 2000 руб.

Решение вступает в законную силу немедленно после его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в течение месяца со дня его принятия.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председательствующий

М.А.Третинник

Судьи

Л.А.Крещановская

Б.Г.Долгалев



Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ул. Ленина д. 74, г. Тюмень, 625010, тел (3452) 799-444, <http://faszso.arbitr.ru>, e-mail info@faszso.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Тюмень

Дело № А46-4089/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 09 сентября 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 10 сентября 2014 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего

Тамашакина С.Н.

судей

Бушмелевой Л.В.

Шуйской С.И.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу Омского городского Совета на решение Арбитражного суда Омской области от 10.07.2014 по делу № А46-4089/2014 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Омский компаньон» (644042, Омская область, г. Омск, ул. К. Маркса, д. 41, офис 512, ИНН 5504234617, ОГРН 1125543051424) к Омскому городскому Совету (644099, Омская область, г. Омск, ул. Гагарина, д. 34, ИНН 5503032390, ОГРН 1025500757226) о признании недействующим абзаца 14 статьи 1 Решения № 202 от 18.12.2013 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008».

Другие лица, участвующие в деле: администрация города Омска,

Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Омска.

Суд установил:

общество с ограниченной ответственностью «Омский компаньон» (далее – ООО «Омский компаньон», общество) обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением к Омскому городскому Совету о признании недействующим абзаца 14 статьи 1 Решения № 202 от 18.12.2013 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008».

Требования со ссылкой на статьи 30 – 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Решение Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Омск Омской области», статьи 192, 193 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) мотивированы тем, что при принятии оспариваемого нормативного правового акта уполномоченным органом был нарушен порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки, предусмотренный Градостроительным кодексом Российской Федерации, что повлекло нарушение прав ООО «Омский компаньон» как правообладателя земельного участка, поскольку исключает возможность использования его по назначению.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация города Омска, Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Омска.

Решением Арбитражного суда Омской области от 10.07.2014 Решение Омского городского Совета № 202 от 18.12.2013 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования

городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008» в части абзаца 14 статьи 1 признаны недействующими, в связи с его несоответствием в указанной части статьям 31, 32, 33 ГрК РФ.

Омский городской Совет обратился в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа с кассационной жалобой, в которой просит принятый судебный акт в части признания недействующим Решения № 202 в части абзаца 14 статьи 1 отменить.

Заявитель указывает, что вопросы внесения изменений, поправок в рассматриваемые Омским городским Советом проекты решений регулируются Регламентом Омского городского совета.

Омский городской Совет отмечает, что факт обсуждения того или иного проекта Решения Омского городского Совета на публичных слушаниях не лишает Омский городской Совет права вносить в него необходимые изменения, поправки в процессе его рассмотрения.

Заявитель указывает, что вывод суда первой инстанции о том, что Омский городской Совет нарушил установленный порядок внесения изменений в утвержденные Правила, не обоснован и не соответствует действительности.

По его мнению, Арбитражный суд Омской области при вынесении решения нарушил нормы материального права и принял решение, не основанное на законе.

В отзыве на кассационную жалобу ООО «Омский компаньон» указало, что считает кассационную жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению, решение суда первой инстанции просит оставить без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Рассмотрев доводы кассационной жалобы, материалы дела, проверив в соответствии со статьями 274, 284, 286 АПК РФ законность обжалуемого судебного акта, суд кассационной инстанции не находит оснований для его отмены.

Из материалов дела видно, что между Департаментом имущественных отношений администрации города Омска и ОАО «Комплекс гостиницы «Орленок» был заключен сроком на три года договор аренды земельного участка № Д-Ц-31-6351 от 30.08.2006 (далее – договор) с кадастровым номером 55:36:04 01 04:508, площадью 29 540 кв. м, местоположение которого установлено 380 м юго-восточнее относительно четырнадцатизэтажного жилого дома, имеющего почтовый адрес: город Омск, улица Волочаевская, 18 для общественно-деловых целей для строительства гостиничного торгово-развлекательного комплекса.

На основании соглашения от 27.10.2008 права и обязанности по договору от ОАО «Комплекс гостиницы «Орленок» перешли к ООО «Корстон – Омск».

В соответствии с пунктом 1 соглашения к договору срок его действия продлен до 01.04.2017.

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Омска 09.08.2007 было принято распоряжение № 560-р «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по набережной имени Тухачевского в Центральном административном округе города Омска».

Согласно пункту 3 градостроительного плана размешенное использование земельного участка определено на основании Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного Решением Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43. Основные виды разрешенного использования: размещение объектов, относящихся к общественно-деловой зоне, с назначением объекта капитального строительства – гостиничный торгово-развлекательный комплекс. Земельный участок с кадастровым номером 55:36:04 01 04:508 расположен в двух территориальных зонах: ОД1-1654 – ИТ2.

Постановлением Мэра города Омска от 23.07.2013 № 15-пм (пункт 1) были назначены публичные слушания по вопросу внесения изменений в

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области; на Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки была возложена обязанность по обеспечению организации их проведения (пункт 2).

В порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, был разработан проект Решения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201».

Председателем Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Омска 23.09.2013 было утверждено заключение, в котором изложены поступившие и рассмотренные предложения от заинтересованных лиц о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201.

Омским городским Советом было принято Решение № 202 от 18.12.2013 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008», в соответствии с которым в том числе была изменена территориальная зона ОД1-1654 на Р4 с номером 1654, в которую вошел земельный участок с кадастровым номером 55:36:04 01 04:508.

На основании соглашения от 24.03.2014 к договору между Департаментом имущественных отношений администрации города Омска, ООО «Корстон – Омск» и ООО «Омский компаньон» права и обязанности по договору перешли к ООО «Омский компаньон».

ООО «Омский компаньон» считая, что при принятии Решения № 202 Омским городским Советом были нарушены положения Градостроительного кодекса Российской Федерации о порядке внесения изменений в правила

землепользования и застройки, повлекшие нарушение его прав как правообладателя принадлежащего ему земельного участка, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные требования, исходил из их законности и обоснованности.

Суд кассационной инстанции рассматривает дело исходя из доводов, изложенных в кассационной жалобе, и считает выводы суда первой инстанции в обжалуемой части правомерными по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 192 АПК РФ предусмотрено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, 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.

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

Согласно статье 1 ГрК РФ градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов; территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и

застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты; 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.

В соответствии со статьей 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях: создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В силу пункта 2 указанной нормы права правила землепользования и застройки включают в себя в том числе порядок их применения и внесения изменений в указанные правила.

Статьей 31 ГрК РФ предусмотрено, что подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений, городских округов.

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.

Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой местной администрации с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям поселения, городского округа или межселенной территории, либо к различным частям территорий поселения или городского округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения или городского округа), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – комиссия).

Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального

образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 настоящего Кодекса и с частями 13 и 14 настоящей статьи.

Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки

проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Согласно статье 32 ГрК РФ правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Представительный орган местного самоуправления по результатам

рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети «Интернет».

Частью 1 статьи 33 ГрК РФ установлено, что внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 настоящего Кодекса.

Частью 2 статьи 33 ГрК РФ предусмотрено, что основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные

правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Таким образом, из названных выше норм права следует, что внесение изменений в правила землепользования и застройки в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 ГрК РФ осуществляется на основании соответствующих предложений и при наличии к тому оснований.

Исследовав и оценив в соответствии со статьей 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, исходя из того, что Омским городским Советом при принятии Решения № 202 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета № 201 от 10.12.2008» в оспариваемой части не представлено доказательств соблюдения положений пункта 2 статьи 33 ГрК РФ, то есть предусмотренных законом оснований для необходимости внесения таковых изменений, учитывая, что изменение нормативным правовым актом спорной территориальной зоны повлекло нарушение прав правообладателя входящего в ее состав земельного участка, суд первой инстанции правомерно удовлетворил заявленные требования, в связи с несоответствием Решения Омского городского Совета № 202 в части абзаца 14 статьи 1 положениям статей 31, 32, 33 ГрК РФ.

Таким образом, по мнению суда кассационной инстанции, при принятии обжалуемого судебного акта судом первой инстанции не допущены нарушения норм материального и процессуального права, надлежащим образом исследованы фактические обстоятельства дела, имеющиеся в деле доказательства, оснований для его отмены не имеется.

Изложенные в кассационной жалобе доводы являлись предметом рассмотрения суда первой инстанции, им дана надлежащая правовая оценка, у суда кассационной инстанции нет оснований для их переоценки.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение Арбитражного суда Омской области от 10.07.2014 по делу № А46-4089/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

С.Н. Тамашакин

Судьи

Л.В. Бушмелева

С.И. Шуйская