



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

23 апреля 2019 г.

Омский областной суд в составе
председательствующего судьи Харламовой О.А.,
при секретаре Шевелевой А.С.,
с участием прокурора Свита М.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Омске административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Форум-Дом» о признании недействующим решения Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (в редакции решения Омского городского Совета от 26 октября 2016 г. № 479) в части установления в Приложении №1 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области «Карта градостроительного зонирования территории города Омска» режима территориальной зоны Р1-2984 по отношению к границам земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524,

установил:

решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201 утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области. Согласно Приложения № 1 «Карта градостроительного зонирования территорий города Омска» к указанному решению, на территории муниципального образования г. Омск была выделена территориальная зона ЖЗ-46 к разрешенным видам использования которой отнесено, в том числе, строительство наземных (подземных) многоэтажных гаражей-стоянок.

26 октября 2016 г. Омским городским Советом принято решение № 479 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201», в соответствии с которым в Приложение № 1 «Карта градостроительного зонирования территорий города Омска» внесены изменения; в новой редакции территориальная зона ЖЗ-46 изменена, в ее

пределах выделена территориальная зона Р1 с номером 2984 согласно приложению № 11 к указанному решению.

Нормативные правовые акты опубликованы газете «Третья Столица» от 19 декабря 2008 г. № 69/1, от 03 ноября 2016 г. № 46.

ООО «Форум-Дом» обратилось с административным иском заявлением о признании недействующими Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ г. Омск, утвержденных решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201, в редакции решения Омского городского Совета от 26 октября 2016 г. № 479 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201» в части выделения в Приложении № 1 «Карта градостроительного зонирования территорий города Омска» территориальной зоны Р1 с номером 2984 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524.

В обоснование требований административный истец ссылается на то, что в соответствии с договором аренды от 13 декабря 2012 г. № ДГУ/12-2944-К-35 является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524, площадью 4 000 кв. м., местоположение которого установлено в 24 метрах западнее относительно ориентира, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, улица Мельничная, дом № 89.

Согласно градостроительному плану № RU 55301000-0000000000006483 указанный земельный участок расположен в территориальной зоне жилой застройки средней этажности ЖЗ-46, вид разрешенного использования - «для строительства наземного многоэтажного гаража-стоянки». В Правилах землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области эта зона ранее была также обозначена как территориальная зона ЖЗ-46.

В соответствии с выданным разрешением на строительство, ООО «Форум-Дом» на данном земельном участке возведен объект незавершенного строительства (нежилое здание) площадью 1 179,6 кв. м. со степенью готовности 10 %. Право собственности ООО «Форум-Дом» на объект незавершенного строительства (нежилое здание) площадью 1 179,6 кв. м. зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 декабря 2015 г.

При этом, решением Омского городского Совета от 26 октября 2016 г. № 479 зона жилой застройки средней этажности ЖЗ-46 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524 была изменена на Р1- 2984 (зона городской рекреации).

Административный истец полагает, что нормативный правовой акт в оспариваемой части не соответствует ч. 3 ст. 9, п. п. 2, 4 ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нарушают права и интересы ООО «Форум-Дом», поскольку в настоящее время общество

лишено возможности поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности на возведенный объект недвижимости (л.д.5-12).

В судебном заседании представитель ООО «Форум-Дом» Курбатов В.В., действующий на основании доверенности от 10 сентября 2018 г. (л.д.83), заявленные требования поддержал.

Представитель Омского городского Совета Кондаков В.В., действующий на основании доверенности от 17 января 2019 г. (л.д.87), поддержав доводы письменного отзыва (л.д.90-96), возражал относительно удовлетворения административного иска, ссылаясь на принятие нормативного правового акта уполномоченным органом, в установленной форме, при соблюдении правил принятия, введения в действие и опубликования.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, оценив нормативный правовой акт в оспариваемой части на его соответствие федеральному закону и иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, заслушав заключение прокурора Свита М.Н., полагавшей, что основания для удовлетворения требований ООО «Форум-Дом» имеются, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Из материалов дела следует, что ООО «Форум-Дом» на основании договоров аренды от 13 декабря 2012 г. № ДГУ/12-2944-К-35 и от 18 августа 2017 г. № Д-Кр-13-195 является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524, площадью 4 000 кв. м., местоположение которого установлено в 24 метрах западнее относительно ориентира, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, улица Мельничная, дом № 89; участок предоставлен в аренду на 2 года 11 месяцев 29 дней (л.д.16-21, 24, 42-48).

Согласно градостроительному плану указанного земельного участка, утвержденному распоряжением департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска от 04 июня 2013 г. № 1071-р, среди основных видов разрешенного использования земельного участка предусмотрено возведение наземных (подземных) многоэтажных гаражей-стоянок (л.д.26-34, 29).

02 июля 2018 г., в связи с истечением срока действия разрешения на строительство от 14 августа 2015 г. № 55-ру-55301000-2761-2015, ООО «Форум-Дом» обратилось в департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска с заявлением о выдаче разрешения на строительство (л.д.51).

Из ответа департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска от 10 июля 2018 г. усматривается, что административному истцу отказано в выдаче разрешения со ссылкой на принятие Омским городским Советом решения от 26 октября 2016 г. № 479, нахождение земельного участка, используемого ООО «Форум-Дом», а также расположенного на нём объекта незавершенного строительства (наземный многоэтажный гараж-стоянка) в территориальной зоне городской рекреации Р1 (л.д.52-53), в связи с чем, суд приходит к выводу о соблюдении административным истцом положений ч. 1 ст. 208 КАС РФ.

Согласно ч. ч. 1 и 4 ст. 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации законодательство о градостроительной деятельности состоит из названного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Кодексу.

Как установлено ст. 130 Конституции Российской Федерации, местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения.

В соответствии с п. 26 ч. 1 ст. 16, ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», п. 3 ч. 3 ст. 8 и ч. 1 ст. 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п. 26 ч. 1 ст. 9 Устава города Омска, принятого решением Омского городского Совета от 20 сентября 1995 г. № 92, утверждение Генерального плана городского округа, а также утверждение правил землепользования и застройки являются полномочиями органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения, по которым представительным органом местного самоуправления городского округа принимаются муниципальные правовые акты.

Решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 г. № 43 утвержден Генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области. Указанное решение опубликовано в газете «Третья столица» (специальный выпуск) от 03 августа 2007 г. № 50.

Правила землепользования и застройки города Омска утверждены решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области», опубликованы в газете «Третья столица» от 19 декабря 2008 г. № 69/1 (491) (л.д.149-184).

Решение Омского городского Совета 26 октября 2016 г. № 479 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области»» опубликовано в

газете «Третья столица» от 03 ноября 2016 г. № 46 (л.д.104-107,185-196).

Таким образом, оспариваемое решение Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (в редакции от 26 октября 2016 г.) принято полномочным представительным органом местного самоуправления г. Омска в пределах компетенции муниципального образования, с соблюдением требований об официальном опубликовании, установленных ст. 7 Устава города Омска.

Процедура принятия нормативных правовых актов, включающая проведение публичных слушаний, подготовку заключения по результатам публичных слушаний, соблюдена (л.д.108-134), что не оспаривалось сторонами административного дела.

Согласно п. 8 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки являются документом 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.

В п.2 ч. 2, ч.4 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что правила землепользования и застройки включают в себя: порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; карту градостроительного зонирования, содержащую границы территориальных зон; градостроительные регламенты.

Согласно п. 3 ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, а также с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Ч. 1 ст. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно ч. 3 названной нормы, документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

В силу положений ч. 1 ст. 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации документами территориального планирования муниципальных образований являются схемы территориального планирования муниципальных районов; генеральные планы поселений; генеральные планы городских округов.

П. 2 ч. 3 ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривается, что генеральные планы городских округов включают в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Положениями п. 2 ч. 3 и пп. «б» п. 1 ч. 5 ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что генеральный план содержит карту (карты) планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа.

В соответствии с п. 9 ст. 1, ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков определяются градостроительным регламентом территориальной зоны в составе Правил землепользования и застройки, положения которых в силу п. 3, 9 ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации должны соответствовать требованиям генерального плана городского округа.

Границы территориальных зон устанавливаются, в том числе с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований (п. 2 ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Данная норма корреспондирует общему правилу, установленному ч. 3 ст. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, об обязательности документов территориального планирования для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Из системного толкования положений п. п. 2, 5, 6, 7 и 8 ст. 1, п. 1 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях установления правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом параметры планируемого развития территорий, предусмотренных для соответствующей функциональной зоны.

Несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования генеральному плану, в том числе в части картографического материала, которым устанавливаются территориальные зоны, является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального планирования (ч. 15 ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно Приложению № 1 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области «Карта градостроительного зонирования территории города Омска» (редакция от 10 декабря 2008 г.), земельный участок с кадастровым номером

55:36:190140:3524 находился в территориальной зоне ЖЗ-46 (л.д.100) – зона жилой застройки средней этажности, градостроительный регламент которой допускает возведение наземных (подземных) многоэтажных гаражей-стоянок (ст. 42, 46 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области).

Решением Омского городского Совета от 26 октября 2016 г. № 479 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524 указанная территориальная зона изменена на территориальную зону Р1 (зона городской рекреации), в которой предусмотрено использование земельных участков для кратковременного пассивного отдыха, улучшения экологической обстановки, на которых расположены скверы (в том числе мемориальные комплексы), бульвары, набережные, городские сады, площади (ст.47 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области).

В соответствии с Картой (схемой) территориального планирования № 1 «Схема территориального развития муниципального образования городской округ город Омск Омской области (схема функционального зонирования)» Генерального плана города Омска, утвержденного решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 г. № 43, земельный участок с кадастровым номером 55:36:190140:3524 расположен в границах функциональной зоны «городская застройка».

На Карте (схеме) территориального планирования № 2 «Генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области» земельный участок с кадастровым номером 55:36:190140:3524 определяется в границах зон: многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки (л.д.99).

В соответствии с постановлением Администрации г. Омска от 07 августа 2012 г. № 1035-п «Об утверждении документации по планировке некоторых частей территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области» земельный с кадастровым номером 55:36:190140:3524 расположен в зоне планируемого размещения многоэтажного гаража-стоянки (л.д.101).

Таким образом, Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области в оспариваемой редакции в части отнесения территории, на которой расположен земельный участок с кадастровым номером 55:36:190140:3524, к территориальной зоне Р1 противоречат требованиям ч. 3 ст. 9, п. 2 ч.1 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениям Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области.

Доводы о том, что выделение территориальной зоны Р1 с номером 2887 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524, установленное в редакции решения Омского городского Совета от 26 октября 2016 г. № 479, не нарушает прав административного истца, ООО «Форум-Дом» вправе использовать земельный участок по

целевому назначению при соблюдении требований ч. 8 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежат отклонению, поскольку 10 июля 2018 г. департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска ООО «Форум-Дом» отказано в выдаче разрешения на строительство, со ссылкой на отсутствие оснований для продолжения строительства многоэтажного гаража-стоянки в территориальной зоне городской рекреации Р1.

Судом также отклоняются доводы представителя административного ответчика о том, что в границах функциональных зон, установленных Генеральным планом города Омска, допускается нахождение территорий рекреационного назначения (скверы, бульвары, набережные, парки, сады, зоны отдыха, лесные участки, городские леса и т.д.)

Из буквального толкования примечания к разделу 5 Генерального плана города Омска следует, что в Правилах землепользования и застройки могут быть установлены границы только ранее существовавших объектов рекреации, а не вновь возникших.

На момент заключения договора аренды (13 декабря 2012 г.) между ООО «Форум-Дом» и Главным управлением по земельным ресурсам Омской области земельный участок с кадастровым номером 55:36:190140:3524 относился к землям, государственная собственность на которые не разграничена (л.д.16), что с очевидностью свидетельствует о том, что участок не имел статуса территории рекреационного назначения.

Каких-либо доказательств существования зоны рекреации на земельном участке с кадастровым номером 55:36:190140:3524 в ходе рассмотрения настоящего административного дела не добыто.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 215 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается решение об удовлетворении заявленных требований полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что требования ООО «Форум-Дом» подлежат удовлетворению.

Согласно правовой позиции, приведенной в п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», установив, что оспариваемый нормативный правовой акт или его часть противоречит нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, суд признает этот нормативный правовой акт недействующим полностью или в части со дня его принятия или иного указанного судом времени.

Поскольку оспариваемый административным истцом нормативный правовой акт до вынесения настоящего судебного постановления применялся,

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (в редакции решения Омского городского Совета от 26 октября 2016 г. № 479), в части установления в Приложении № 1 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области «Карта градостроительного зонирования территорий города Омска» режима территориальной зоны Р1-2984 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524, местоположение которого установлено в 24 метрах западнее относительно ориентира, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, улица Мельничная, дом № 89, подлежат признанию недействующими со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд, с учетом положений п. 2 ч. 4 ст. 215 КАС РФ, полагает возможным ограничиться указанием на опубликование сообщения о принятии настоящего решения в официальном печатном издании органа местного самоуправления, в котором был опубликован оспоренный нормативный правовой акт, или ином печатном издании, в котором подлежат опубликованию нормативные правовые акты Омского городского Совета в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 175-180, 215, 217 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

решил:

административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Форум-Дом» удовлетворить.

Признать Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (в редакции решения Омского городского Совета от 26 октября 2016 г. № 479), в части установления в Приложении № 1 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области «Карта градостроительного зонирования территорий города Омска» режима территориальной зоны Р1-2984 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524, местоположение которого установлено в 24 метрах западнее относительно ориентира, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, улица Мельничная, дом № 89, недействующими со дня вступления решения суда в законную силу.

Опубликовать сообщение о принятии настоящего решения в официальном печатном издании органа местного самоуправления, в котором был опубликован оспоренный нормативный правовой акт, или в ином печатном издании, в котором подлежат опубликованию нормативные правовые акты Омского городского Совета, в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

На решение может быть подана апелляционная жалоба, представление в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации через Омский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

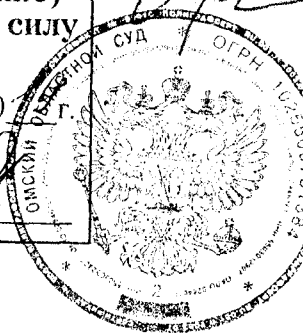
Судья

О.А. Харламова

Решение (определение)
вступило в законную силу

«30» *Май* 20 *19* г.

Судья _____



"КОПИЯ ВЕРНА"

подпись судьи _____

секретарь судебного заседания
Михайлова Т.С. Ж
(Ф.И.О., подпись)

«30» *Май* 20 *19* г.