

**Куйбышевский
районный суд
г. Омска**

ул. Лермонтова, 61

г. Омск, 644070

тел. (3812) 53-13-81

факс (3812) 53-13-81

E-mail: kuybcourt.oms@sudrf.ru

26.02.2015 №2-7883/2014

на № _____ от _____

6742

**Департамент архитектуры и градостроительства
Администрации г. Омска**
г. Омск, ул. Гагарина, 32/1, 644043

Прокуратура г. Омска
г. Омск, ул. Короленко, 10, 644010


Омский городской совет
644024, г. Омск, ул. Думская, д. 1

ООО "Витязь и К"
644033, г. Омск, ул. Красный Путь, д. 153/3

Куйбышевский районный суд г. Омска направляет в Ваш адрес копию решения от 24.11.2014, копию апелляционного определения Омского областного суда от 11.02.2015 по гражданскому делу № 2-6631/2014 по заявлению ООО «Витязь и К» об оспаривании нормативно-правовых актов Омского городского Совета.
Приложение: на 8 л.

**Судья Куйбышевского районного
суда г. Омска**

А.Е. Кадырова
531381



Ю.В. Гунгер

02

03

506

15

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Куйбышевский районный суд г. Омска в составе:
председательствующего судьи Гунгера Ю.В.
при секретаре Каучакове Ю.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Омске 24 ноября 2014 года гражданское дело по заявлению ООО «Витязь и К» об оспаривании нормативно-правовых актов Омского городского Совета,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Витязь и К» обратился в суд с заявлением об оспаривании нормативно-правовых актов Омского городского Совета, в обоснование указав, что заявителю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 11.12.2006 года принадлежат следующие объекты недвижимости: склад судового инвентаря (нежилое одноэтажное здание площадью 667, 2 кв.м., литера ВБ), караванная контора «передвижная» (нежилое одноэтажное здание, общей площадью 392,0 кв.м. литера ВА), расположенные по адресу: г.Омск, ул. Красный Путь, д.143). Данные объекты частично находятся на земельном участке, который на основании статьи 38 «Карта градостроительного зонирования территорий города Омска», являющейся приложением №1 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области (утверждены решением Омском городского Совета от 10 декабря 2008 года №201, текст решения опубликован в газете «Третья столица» от 19 декабря 2008 года №69/1), на карте градостроительного зонирования территорий города Омска обозначен как зона городской рекреации (Р1-2028). Также объекты частично расположены на земельном участке, относящемся к зоне объектов административно-делового и общественного назначения (ОД1-1771), что подтверждается следующими обстоятельствами. С целью формирования земельного участка под указанными зданиями по заказу заявителя специалистами ООО «Сибирский Научно-Производственный Центр Кадастровых Технологий» была подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Данная схема была представлена на утверждение в Администрацию г. Омска. Письмом от 23.06.2014 года № исх-Аг/ 19-3092 в утверждении схемы было отказано по тем основаниям, что в нарушение ст. 9 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ г. Омск Омской области образуемый земельный участок находится одновременно в двух территориальных зонах (Р1 и ОД1). ООО «Сибирский Научно-Производственный Центр Кадастровых Технологий» была проведена работа по подготовке досудебного заключения о прохождении границ территориальной зоны Р1 относительно объектов недвижимости заявителя. В рамках данного исследования подготовлена схема пересечения объектов капитального строительства территориальной зоной Р1. Согласно отчету от 5 сентября 2014 года, с учетом полученных данных по координатам контуров зданий, а также материалов землеустроительного дела №2028 по описанию местоположения границ территориальной зоны и кадастрового плана территории, дано следующее заключение: часть каждого объекта заявителя оказывается на территории рекреационной зоны (Р1-2028), а другая часть зданий выходит за ее пределы и расположена в территориальной зоне ОД-1. Сформировать земельный участок под принадлежащими заявителю объектами невозможно. Решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 года №43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области» был утвержден Генеральный план г. Омска (текст решения опубликован в газете «Третья столица» от 3 августа 2007 г. N 50, от 24 октября 2007 года № 71). Поскольку местоположение территориальной зоны не позволяет сформировать земельный участок под принадлежащими заявителю объектами недвижимости, и

реализовать исключительное право заявителя, предусмотренное ст. 36 ЗК РФ по выкупу земельного участка в собственность, такое местоположение является нарушением прав и интересов ООО «Витязь и К». Основная часть границ территориальной зоны Р-2028 (в границах характерных точек 1-17, 24-33) совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3055 площадью 18 627.00 кв.м., дата постановки на учет 25.11.2005 года, категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование: код по классификатору 145003000000, описание по классификатору: Для прочих объектов лесного хозяйства, по документу: Для рекреационных целей. Таким образом, разрешенное использование данного земельного участка соответствует назначению указанной территориальной зоны. Однако незначительная часть территориальной зоны Р1-2028 (в границах характерных точек 17-24) является вновь сформированной в результате землеустроительных работ по описанию границ территориальной зоны, выполненных МП «Омскархитектура» на основании договора № 314 от 12.02.2009 года и технического задания, утвержденного 12.02.2009 года ОАО «ТПИ «Омскгражданпроект» (землеустроительное дело №2028). В этой части территориальной зоны объектов рекреационного назначения не расположено. Объекты заявителя частично расположены в этой части территориальной зоны Р1-2028 на земельном участке, права на который перешли к заявителю одновременно с переходом права собственности на здание. Данный земельный участок никогда не использовался в рекреационных целях. При этом здания были построены и право собственности заявителя на них зарегистрировано в установленном законом порядке до утверждения генерального плана г. Омска, Правил землепользования и застройки, а также до формирования границ указанной территориальной зоны Р1. Таким образом, включение данного участка в состав зоны рекреационного назначения не соответствует исторически сложившемуся характеру использования и не отвечает законодательно установленным признакам зон рекреационного назначения. Таким образом, границы территориальной зоны Р1-2028 были установлены без учета сложившейся застройки и землепользования, что является нарушением действующего законодательства.

Просили признать недействительными правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области (утвержденные решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года №201, уточненные решением Омского городского Совета от 24 марта 2010 года №322) в той части описания в Приложении №1 местоположения границ территориальной зоны Р-2028, в которой они позволили установить в государственном кадастре недвижимости границы территориальной зоны Р1-2028 за пределами земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3055, т.е. в границах характерных точек 18-23; а также генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области (утвержденный Решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 года №43) в части отображения в графической части генерального плана на соответствующих картах (схемах) части границ функциональной зоны, соответствующих описанию границ территориальной зоны рекреации Р1-2028 за пределами земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3055, то есть в границах характерных точек 18-23.

Представители заявителя ООО «Витязь и К» по доверенности Лебедев Н.А. и Косых С.В. в судебном заседании заявленные требования поддержали по доводам, изложенным в заявлении, просили удовлетворить заявленные требования.

Представитель Омского городского Совета по доверенности Кондаков В.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, дал пояснения, аналогичные доводам, изложенным в письменных возражениях, из которых следует, что в соответствии с нормами действующего законодательства утверждение генерального плана муниципального образования и правил землепользования и застройки муниципального образования относится к вопросам местного значения, реализация которых осуществляется органами местного самоуправления. Генеральный план г. Омска утвержден Решением Омского городского Совета от 25.07.2007 года №43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ город

Омск Омской области» (опубликовано в газете «Третья столица» (специальный выпуск) № 50, от 03.08.2007). Правила землепользования и застройки г. Омска утверждены Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 года № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (опубликовано в газете «Третья столица» №69/1, от 19.12.2008 года). ГрК РФ не содержит норм, обязывающих органы местного самоуправления определять функциональные зоны в генеральном плане города в соответствии с фактическим использованием территории, поскольку планирование территории направлено не на фиксацию существующего положения, а на ее развитие (изменение) в будущем. В генеральных планах муниципальных образований отражается планируемое и прогнозируемое развитие территорий данного муниципального образования. Согласно основным параметрам территории г. Омска, представленным в Генеральном плане г. Омска (таблица №17), современный показатель рекреационных территорий г. Омска составляет 850,0 Га, что составляет 1,5 % территории г. Омска. Действующим Генеральным планом г. Омска предусмотрено развитие и увеличение площади рекреационных территорий до 2 950,0 Га, что составит 5,2 % территории г. Омска. Комплекс мер и требований по сохранению и развитию территорий экологического каркаса отражен, в том числе на Схемах Генерального плана г. Омска (Схема № 1 «Схема территориального развития муниципального образования городской округ город Омск Омской области (схема функционального зонирования)»; Схема № 2 «Генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области»; Схема № 7 «Схема озеленения города Омска»; Схема № 9.1 «Карта экологического каркаса»). Приведенные положения Генерального плана г. Омска полностью соответствуют нормам ГрК РФ, согласно которым генеральные планы содержат планируемое и прогнозируемое развитие территорий муниципального образования, а не фиксацию существующего использования территорий. Кроме того, в соответствии со статьей 28 ГрК РФ в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов муниципальных образований в обязательном порядке проводятся публичные слушания. Материалы по проекту Генерального плана г. Омска были опубликованы в средствах массовой информации и размещены на официальном сайте Администрации города Омска в сети «Интернет», также были организованы выставки и экспозиции материалов проекта Генерального плана г. Омска. На публичных слушаниях, состоявшихся 20.12.2006 года, какие-либо предложения от Общества по проекту Генерального плана г. Омска, в том числе в отношении территории, на которой расположены объекты Общества, не поступали и не обсуждались. Генеральный план г. Омска был принят в полном соответствии с установленной процедурой и в полном объеме соответствует требованиям ГрК РФ. Проект Правил, как и сами утвержденные Правила должны соответствовать Генеральному плану г. Омска. Генеральный план г. Омска утвержден Решением Омского городского Совета от 25.07.2007 года №43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области». Генеральным планом г. Омска, в том числе на указанных выше Схемах Генерального плана, определено развитие рекреационных территорий г. Омска и территории, на которых расположены объекты Общества. Таким образом, при разработке и утверждении Правил землепользования и застройки г. Омска учитывались параметры развития, заложенные Генеральным планом г. Омска, соответственно на Карте градостроительного зонирования была отражена территориальная зона Р1-2028. Не отражение оспариваемой территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки г. Омска означало бы несоответствие их Генеральному плану г. Омска и противоречило бы требованиям ГрК РФ. Кроме того, по проекту Правил землепользования и застройки г. Омска в соответствии со статьями 28 и 31 ГрК РФ также в обязательном порядке были проведены публичные слушания. Материалы по проекту Правил землепользования и застройки г. Омска были опубликованы в средствах массовой информации и размещены на

официальном сайте Администрации города Омска в сети «Интернет», также были организованы выставки и экспозиции материалов проекта Правил землепользования и застройки г. Омска. На публичных слушаниях, состоявшихся 25 сентября 2008 года, какие-либо предложения от Общества по проекту Правил землепользования и застройки города Омска, в том числе в отношении территории, на которой расположены объекты Общества, не поступали и не обсуждались. Учитывая изложенное, Правила землепользования и застройки г. Омска, в том числе в оспариваемой части, в полном объеме соответствует ГрК РФ и приняты в полном соответствии с установленной процедурой. Исходя из смысла заявленных требований следует, что общество просит признать недействующими часть утвержденных границ территориальной зоны Р1-2028, то есть фактически установить новые границы территориальной зоны Р1-2028 и либо установить некую новую территориальную зону в оставшихся границах, впрочем, какую именно Общество не указывает, либо территория в оставшихся границах не будет подвергнута зонированию. Омский городской Совет считает, что данное требование не может быть удовлетворено по следующим обстоятельствам: 1) в случае удовлетворения требования, в соответствии с которым устанавливаются новые границы территориальной зоны Р 1-2028 и определяется новая территориальная зона, суд выйдет за пределы своей компетенции, так как в согласно положениям главы 24 ГПК РФ суд проверяет соответствие оспариваемого акта нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, при этом суд не может обязать соответствующий орган власти принять, дополнить или изменить какой-либо нормативный правовой акт, а также своим решением определить или установить какую-либо норму в этом акте. 2) в случае удовлетворения требования, в соответствии с которым устанавливаются новые границы территориальной зоны Р 1-2028 и территория в оставшихся границах не будет подвергнута зонированию, суд также выйдет за пределы своей компетенции и, кроме того, тогда будет нарушен принцип градостроительного законодательства о зонировании территорий, так как на части территории г. Омска не будет осуществлено зонирование. Учитывая то, что полномочие по установлению границ территориальных зон в соответствии с действующим законодательством возложено исключительно на представительный орган местного самоуправления посредством принятия Правил землепользования и застройки, а также учитывая конституционный принцип разделения властей и их самостоятельность, Омский городской Совет считает, что данное требование не может быть удовлетворено. Зона Р1-2028 является территориальной зоной и в соответствии с нормами ГрК РФ территориальные зоны могут находиться исключительно в Правилах землепользования и застройки, а не в составе Генерального плана. Соответственно, невозможно признать Генеральный план г. Омска недействующим в части отображения зоны Р1-2028, так как Генеральный план г. Омска не содержит такой зоны в своем составе. Считает требования ООО «Витязь и К» необоснованными и не подлежащими удовлетворению и просит в удовлетворении данных требований отказать в полном объеме.

Представитель департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещался надлежаще, из ранее данных пояснений представителя Немькиной К.С. следует, что заявленные требования не могут подлежать удовлетворению, представитель согласилась с позицией Омского городского совета, заявитель не воспользовался правом ни в момент утверждения генерального плана, ни в момент утверждения правил землепользования и застройки, заявитель не предпринял действий, несмотря на то, что публичная процедура при утверждении Правил и Плана была полностью соблюдена. Полагает, что генеральный план соответствует Градостроительному кодексу, т.к. генеральный план был утвержден в законном порядке в соответствии с установленной процедурой. Полагает, что участок может находиться в 2 зонах, если сформирован до введения в силу правил, если сформирован после введения, то невозможно формирование. Полагает, что заявитель избрал ненадлежащий способ защиты права, что необходимо обратиться в орган местного самоуправления для внесения изменения в генеральный план.

Помощник прокурора г. Омска Арефьева О.В. в судебном заседании согласилась с позицией Омского городского совета, полагала необходимым отказать заявителю в удовлетворении заявленных требований.

Выслушав представителей сторон, исследовав и оценив представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что заявителю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 11.12.2006 года принадлежат следующие объекты недвижимости: склад судового инвентаря (нежилое одноэтажное здание площадью 667,2 кв.м., литера ВБ), караванная контора «передвижная» (нежилое одноэтажное здание, общей площадью 392,0 кв.м. литера ВА), расположенные по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д.143.

Данные обстоятельства подтверждаются представленными свидетельствами о государственной регистрации права от 21.02.2007 года.

С целью формирования земельного участка под указанными зданиями по заказу заявителя специалистами ООО «Сибирский Научно-Производственный Центр Кадастровых Технологий» была подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Данная схема была представлена на утверждение в Администрацию г. Омска.

Письмом от 23.06.2014 года № исх-Аг/ 19-3092 в утверждении схемы было отказано по тем основаниям, что в нарушение ст. 9 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ г. Омск Омской области образуемый земельный участок находится одновременно в двух территориальных зонах (Р1 и ОД1).

Заявитель полагает, что поскольку местоположение территориальной зоны не позволяет сформировать земельный участок под принадлежащими заявителю объектами недвижимости, и реализовать исключительное право заявителя, предусмотренное по выкупу земельного участка в собственность, такое местоположение является нарушением прав и интересов ООО «Витязь и К».

В соответствии со ст. 251 ГПК РФ, гражданин, организация, считающие, что принятым и опубликованным в установленном порядке нормативным правовым актом органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица нарушаются их права и свободы, гарантированные Конституцией Российской Федерации, законами и другими нормативными правовыми актами, а также прокурор в пределах своей компетенции вправе обратиться в суд с заявлением о признании этого акта противоречащим закону полностью или в части.

В соответствии с п. 20 ч. 1 ст. 14 Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» № 131-ФЗ, к вопросам местного значения городского поселения относятся... утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории.

Аналогичные полномочия органов местного самоуправления предусмотрены положениями ст. 8 Градостроительного кодекса РФ (далее по тексту – ГрК РФ).

25.07.2007 года Омским городским Советом принято Решение № 43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

Решение опубликовано в газете «Третья столица» (специальный выпуск) № 50, от 03.08.2007.

10.12.2008 года Омским городским Советом принято Решение № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

Данное решение опубликовано в газете «Третья столица» №69/1, от 19.12.2008 года.

Таким образом, указанные нормативно-правовые акты утверждены органом, в компетенцию которого входит утверждение таких актов, и опубликованы в соответствии с действующим законодательством.

Согласно п. 2 ст. 1 ГрК РФ, территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

В силу п. 6 ст. 1 ГрК РФ, градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

В силу ст. 9 ГрК РФ, 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, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований. Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

В соответствии со ст. 18 ГрК РФ, документами территориального планирования муниципальных образований являются: схемы территориального планирования муниципальных районов; генеральные планы поселений; генеральные планы городских округов.

Согласно ст. 23 ГрК РФ, генеральный план поселения содержит: положение о территориальном планировании; карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа; карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа; карту функциональных зон поселения или городского округа.

В соответствии с п. 5 ст. 1 ГрК РФ, функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

Согласно п. 8 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.

В соответствии с ч. 3 ст. 31 ГрК РФ, 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, т.е., документы территориального планирования составляют основу для подготовки правил землепользования и застройки

В силу п. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ, градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

В силу ч. 12 ст. 9 ГрК РФ утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.

Согласно п. 11 ст. 35 ГрК РФ, в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий,

используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Согласно п. 1 ч. 4 ст. 35 ГрК РФ, в состав общественно-деловых зон могут включаться... зоны делового, общественного и коммерческого назначения.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан (ч. 5 ст. 35 ГрК РФ).

Судом установлено, что принадлежащие заявителю на праве собственности указанные выше нежилые помещения частично находятся на земельном участке, который на основании статьи 38 «Карта градостроительного зонирования территорий города Омска», являющейся приложением №1 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, на карте градостроительного зонирования территорий города Омска обозначен как зона городской рекреации (Р1-2028). Также объекты частично расположены на земельном участке, относящемся к зоне объектов административно-делового и общественного назначения (ОД1-1771).

При этом, данные нежилые помещения находятся на земельных участках, которые отнесены в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ город Омск Омской области» одновременно к общественно деловой и рекреационной зонам.

В соответствии со ст. 271 Гражданского кодекса РФ, собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Согласно ст. 35 Земельного кодекса РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Заявитель приобрел право собственности на указанные выше нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Омск, ул. Красный путь, 143 21.02.2007 года на основании договора купли-продажи объектов недвижимости от 11.12.2006 года.

Прежним собственником данных объектов недвижимости являлось ОАО «Иртышское пароходство».

По мнению суда, при переходе права собственности на указанные объекты недвижимости к заявителю перешло пользования земельными участками, занятыми приобретенными объектами недвижимости.

Сформировать земельные участки под объектами недвижимости для дальнейшего оформления право собственности на данные земельные участки заявителю не представляется возможным (что фактически подтверждается Письмом от 23.06.2014 года № исх-Аг/ 19-3092), поскольку, согласно ч. 4 ст. 30 ГрК РФ, формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Заявитель дважды, 06.02 и 12.05.2012 года обращался с предложениями о внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Омска, однако в удовлетворении заявлений было отказано, что подтверждается протоколами и заседания комиссии по

подготовке проекта Правил землепользования и застройки г. Омска от 22.03.2012 года и 14.06.2012 года и соответствующими заключениями, по причине противоречия предложенных изменений Генеральному плану г. Омска.

В соответствии с ч. 1 ст. 34 ГрК РФ, границы территориальных зон устанавливаются с учетом 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков; 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района; 3) определенных настоящим Кодексом территориальных зон; 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования; 5) планируемых изменений границ земель различных категорий; 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках; 7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

Принадлежащие заявителю нежилые помещения были построены и право собственности заявителей на них зарегистрировано в установленном законом порядке до утверждения Генерального плана г. Омска и Правил землепользования и застройки.

Основная часть границ территориальной зоны Р1-2028 (в границах характерных точек 1-17, 24-33) совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3055 площадью 18627.00 кв.м., дата постановки на учет 25.11.2005 года, категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование: код по классификатору 145003000000, описание по классификатору: Для прочих объектов лесного хозяйства, по документу: Для рекреационных целей.

Другая часть территориальной зоны Р1-2028 (в границах характерных точек 17-24) является вновь сформированной в результате землеустроительных работ по описанию границ территориальной зоны, выполненных МП «Омскархитектура» на основании договора № 314 от 12.02.2009 года и технического задания, утвержденного 12.02.2009 года ОАО «ТПИ «Омскгражданпроект» (землеустроительное дело №2028).

Установлено, что в данной части территориальной зоны объектов рекреационного назначения не расположено, но расположены части земельных участков, на которых находятся нежилые помещения ООО «Витязь и К».

Таким образом, включение указанного участка в состав зоны рекреационного назначения не соответствует сложившемуся еще до утверждения Генерального плана г. Омска и Правил землепользования и застройки г. Омска порядку землепользования.

Согласно п. 3 ч. 2 ст. 34 ГрК РФ границы территориальных зон могут устанавливаться по границам земельных участков.

В силу ч. 4 ст. 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Согласно ст. 85 Земельного кодекса РФ, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам... общественно-деловым; рекреационным.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне (ч. 2).

В нарушение требований вышеуказанных норм закона, при утверждении Правил землепользования и застройки г. Омска граница территориальных зон Р1-2028 и ОД1-1771 была сформирована и установлена таким образом, что она проходит не по границам земельных участков, а через земельные участки, занятыми принадлежащими заявителю ООО «Витязь и К» нежилыми помещениями, деля их на части, в результате чего указанные земельные участки находятся одновременно в двух указанных

территориальных зонах, что недопустимо и противоречит положениям ст. 30, 34 ГрК РФ, 85 Земельного кодекса РФ.

В соответствии со ст. 76 Конституции РФ, по предметам ведения Российской Федерации принимаются федеральные конституционные законы и федеральные законы, имеющие прямое действие на всей территории Российской Федерации.

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с частями первой и второй настоящей статьи. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (п. 5).

Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, принятый Государственной Думой 22.12.2004 года, одобренный Советом Федерации 24.12.2004 года, и Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, принятый Государственной Думой 28.10.2001 года, одобренный Советом Федерации 10.10.2001 года, являются нормативно-правовыми актами – федеральными законами, имеющими большую юридическую силу, чем Генеральный план г. Омска и Правила землепользования и застройки г. Омска, утвержденные решением Омского городского Совета, вследствие чего последние не должны им противоречить.

В соответствии с ч. 2 ст. 253 ГПК РФ, установив, что оспариваемый нормативный правовой акт или его часть противоречит федеральному закону либо другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, суд признает нормативный правовой акт недействующим полностью или в части со дня его принятия или иного указанного судом времени.

На основании вышеизложенного, суд находит, что Правила землепользования и застройки в части установления принадлежности земельных участков, расположенных под нежилыми зданиями, расположенными по адресам: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВА, и г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВБ, одновременно к двум территориальным зонам: Р 1-2028 (зона городской рекреации) и ОД1 -1771 (зона объектов административно-делового и общественного назначения) не соответствуют вышеуказанным требованиям федеральных законов, вследствие чего полагает необходимым признать их недействующими в указанной части.

По аналогичным доводам суд полагает необходимым признать недействующим и Генеральный план г. Омска в части отнесения земельных участков, расположенных под нежилыми зданиями, расположенными по адресам: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВА, и г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВБ, одновременно к общественно деловой и рекреационной зонам.

Руководствуясь ст. 194 -199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Заявление ООО «Витязь и К» удовлетворить.

Признать недействующим со дня его принятия Генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного решением Омского городского Совета от 25.07.2007 года № 43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области» в части отнесения земельных участков, расположенных под нежилыми зданиями, расположенными по адресам: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВА, и г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВБ, одновременно к общественно деловой и рекреационной зонам.

Признать недействующими со дня их принятия Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета от 10.12.2008 года № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» в части установления принадлежности земельных участков, расположенных под нежилыми зданиями, расположенными по

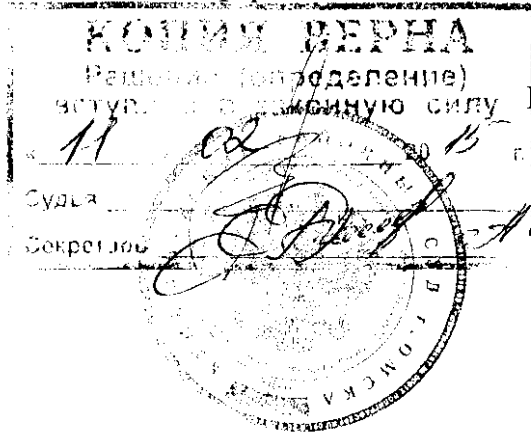
адресам: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВА, и г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВБ, одновременно к двум территориальным зонам: Р1-2028 (зона городской рекреации) и ОД1-1771 (зона объектов административно-делового и общественного назначения).

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Омский областной суд с подачей жалобы через Куйбышевский районный суд г. Омска в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Мотивированное решение в окончательной форме изготовлено 01.12.2014 года.

Копия верна:

Судья:



Ю.В. Гунгер

А. Косоголов

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по административным делам Омского областного суда в составе председательствующего Латышенко Н.Ф.,
судей Шукеновой М.А., Иволгиной Н.В.,
при секретаре Матюхиной К.В.

рассмотрела в судебном заседании 11 февраля 2015 года дело по апелляционной жалобе представителя заинтересованного лица – Омского городского Совета – Кондакова В.В. и апелляционного представления и.о. прокурора г. Омска Картавцева С.А. на решение Куйбышевского районного суда г. Омска от 24 ноября 2014 года, которым постановлено:

«Заявление ООО «Витязь и К» удовлетворить.

Признать недействующим со дня его принятия Генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного решением Омского городского Совета от 25.07.2007 года № 43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области» в части отнесения земельных участков, расположенных под нежилыми зданиями, расположенными по адресам: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВА, и г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВБ, одновременно к общественно деловой и рекреационной зонам.

Признать недействующими со дня их принятия Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета от 10.12.2008 года № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» в части установления принадлежности земельных участков, расположенных под нежилыми зданиями, расположенными по адресам: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВА, и г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВБ, одновременно к двум территориальным зонам: Р1-2028 (зона городской рекреации) и ОД1-1771 (зона объектов административно-делового и общественного назначения)».

Заслушав доклад судьи областного суда Шукеновой М.А., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

ООО «Витязь и К» обратился в суд с заявлением об оспаривании нормативно-правовых актов Омского городского Совета, в обоснование, указав, что Обществу на праве собственности принадлежат объекты недвижимости в виде склада судового инвентаря и караванной конторы «передвижной», расположенные по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д.143. С целью формирования земельного участка под указанными зданиями по заказу заявителя специалистами ООО «Сибирский Научно-Производственный Центр Кадастровых Технологий» была подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Данная схема была представлена на утверждение в администрацию г. Омска. Письмом от 23.06.2014 года № исх-Аг/ 19-3092 в утверждении схемы было отказано по тем основаниям, что в нарушение ст. 9 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ г. Омск Омской области образуемый земельный участок находится одновременно в двух территориальных зонах (Р1 – зона городской рекреации и ОД1 – зона объектов административно-делового и общественного назначения). Полагали, что местоположение территориальной зоны не позволяет сформировать земельный участок под принадлежащими заявителю объектами недвижимости, и реализовать исключительное право заявителя, предусмотренное ст. 36 ЗК РФ, по выкупу земельного участка в собственность, такое местоположение является нарушением прав и интересов ООО «Витязь и К».

Просили признать недействительными правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области (утвержденные решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года №201, уточненные решением Омского городского Совета от 24 марта 2010 года №322) в той части описания в Приложении №1 местоположения границ территориальной зоны Р 1-2028, в которой они позволили установить в государственном кадастре недвижимости границы территориальной зоны Р1-2028 за пределами земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3055, т.е. в границах характерных точек 1823; а также генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области (утвержденный Решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 года №43) в части отображения в графической части генерального плана на соответствующих картах (схемах) части границ функциональной зоны, соответствующих описанию границ территориальной зоны рекреации Р1-2028 за пределами земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3055, то есть в границах характерных точек 18-23.

В судебном заседании представители заявителя - ООО «Витязь и К» - Лебедев Н.А. и Косых С.В., действующие на основании доверенностей, заявленные требования поддержали по доводам, изложенным в заявлении, просили удовлетворить заявленные требования.

Представитель заинтересованного лица - Омского городского Совета по доверенности - Кондаков В.В., действующий на основании доверенности, в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, ссылаясь на законность и обоснованность оспариваемых актов, поскольку доказательств нахождения принадлежащего заявителю земельного участка и объекта недвижимости в разных территориальных зонах заявителем не предоставлено. Оспариваемые нормативные правовые акты утверждены органом, в компетенцию которого входит утверждение таких актов, и опубликованы в полном соответствии с действующим градостроительным и иным законодательством. На публичных слушаниях, какие-либо предложения от Общества по проектам оспариваемых актов не поступало.

Заинтересованное лицо - департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Омска о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, явку своего представителя в судебном заседании не обеспечили, о причинах неявки в суд не сообщили.

Помощник прокурора г. Омска Арефьева О.В. в судебном заседании полагала необходимым отказать заявителю в удовлетворении заявленных требований.

Судом постановлено изложенное выше решение.

В апелляционной жалобе представитель заинтересованного лица - Омского городского Совета - Кондаков В.В. просит решение отменить, ссылаясь на нарушения норм материального и процессуального права. Выражая несогласие с выводом суда о том, что принадлежащие заявителю объекты недвижимости расположены на земельных участках, отнесенных в соответствии с Генеральным планом одновременно к общественно-деловой и рекреационным зонам, настаивает на том, что спорная территория отнесена к функциональным зонам рекреационного и природоохранного назначения, зеленых насаждений общего пользования. При этом указывает на неверное применение судом норм материального права в части признания недействующим Генерального плана, ссылаясь на то, что территориальное планирование муниципальных образований, то есть утверждение генеральных планов, и градостроительное зонирование муниципальных образований, то есть утверждение правил землепользования и застройки, являются разными предметами регулирования градостроительных правоотношений и регулируются разными нормами ГрК РФ. Полагает, что ГрК РФ не содержит норм, обязывающих органы местного самоуправления определять функциональные зоны в генеральном плане города в соответствии с фактическим использованием территории, поскольку планирование территории направлено не на фиксацию существующего положения, а на ее развитие (изменение) в будущем. Также приводя положения ст.ст. 31 и 34 ГрК РФ, указывает, что документ территориального планирования, которым является генеральный

план муниципального образования, является исходным документом, на основании которого в последующем подготавливаются и утверждаются правила землепользования и застройки муниципального образования. На основании чего приходит к выводу о том, что суду первоначально необходимо было обосновать несоответствие Генерального плана действующему законодательству, а затем Правил землепользования и застройки. Кроме того, отмечает, что земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости заявителя, не образованы и границы их не определены, в связи с чем, полагает, невозможным определение территориальной зоны, к которой они отнесены. Считает, что по причине указанного решение суда является неисполнимым.

В своем апелляционном представлении и.о. прокурора г. Омска Картавцев С.А. также просит постановленное решение отменить, ссылаясь на ошибочность выводов суда и неправильное применение норм материального и процессуального права. Учитывая, что земельные участки под зданиями заявителя не определены, границы их не сформированы, настаивает на ошибочности использования в решении суда термина «земельные участки». В связи с чем полагает необоснованным вывод суда о том, что граница территориальных зон Р1-2028 и ОД1-1771 проходит не по границам земельных участков, а через земельные участки, занятые принадлежащими заявителю нежилыми помещениями, деля их на части, в результате чего они находятся одновременно в двух территориальных зонах. Также указывает на то, что утверждение правил землепользования и застройки, являются разными предметами регулирования градостроительных правоотношений и регулируются разными нормами ГрК РФ. Настаивает на том, что положения Генерального плана соответствуют нормам ГрК РФ, согласно которым генеральные планы содержат планируемое и прогнозируемое развитие территорий муниципального образования, а не установление существующих территорий.

В возражениях на апелляционную жалобу – представитель заявителя ООО «Витязь и К» - Косых С.В. просит решение оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения,

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения дела в апелляционном порядке (л.д. 130-134).

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалобы и представления, письменных возражений, заслушав пояснения представителя заинтересованного лица - Омского городского Совета – Кондакова В.В., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, прокурора – Песковой В.Г., поддержавшей доводы апелляционного представления, представителя заинтересованного лица - департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Омска – Немыкиной К.С., полагавшей доводы апелляционных жалоб и представлений обоснованными, представителей заявителя – ООО «Витязь и К» - Косых С.В., Лосевой Я.В., Лебедева Н.А., возражавших против удовлетворения апелляционных жалоб и представления, судебная коллегия приходит к следующему.

Исходя из требований ст. 195 ГПК РФ о законности и обоснованности решения, решение является законным в том случае, когда оно вынесено при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению.

Обоснованным решение признается тогда, когда в нем отражены имеющие значение для данного дела факты, подтвержденные проверенными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или общеизвестными обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст.ст. 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Из материалов дела следует, что ООО «Витязь и К» на праве собственности на основании договора купли-продажи от 11.12.2006 принадлежат объекты недвижимости: склад судового инвентаря (нежилое одноэтажное здание площадью 667,2 кв.м., литера ВБ), караванная контора «передвижная» (нежилое одноэтажное здание, общей площадью 392,0 кв.м. литера ВА), расположенные по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д.143.

С целью формирования земельного участка под указанными зданиями по заказу заявителя специалистами ООО «Сибирский Научно-Производственный Центр Кадастровых Технологий» была подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Данная схема была представлена на утверждение в администрацию г. Омска.

23.06.2014 письмом № исх-Аг/19-3092 в утверждении схемы было отказано по тем основаниям, что в нарушение ст. 9 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ г. Омск Омской области образуемый земельный участок находится одновременно в двух территориальных зонах (Р1 и ОД1).

Полагая, что местоположение территориальной зоны не позволяет сформировать земельный участок под принадлежащими заявителю объектами недвижимости, заявитель обратился в суд.

В соответствии с ч. 1 ст. 251 ГПК РФ, гражданин, организация, считающие, что принятым и опубликованным в установленном порядке нормативным правовым актом органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица нарушаются их права и свободы, гарантированные Конституцией Российской Федерации, законами и другими нормативными правовыми актами, а также прокурор в пределах своей компетенции вправе обратиться в суд с заявлением о признании этого акта противоречащим закону полностью или в части.

Удовлетворяя заявленные требования о признании недействующими Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного решением Омского городского Совета от 25.07.2007 года № 43, и Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные решением Омского городского Совета от 10.12.2008 года № 201, относительно территориального зонирования под принадлежащими заявителю объектами недвижимости, в полном объеме, суд первой инстанции исходил из того, что в соответствии с оспариваемыми Правилами землепользования и застройки принадлежащие на праве собственности заявителю объекты недвижимости одновременно расположены в зоне городской рекреации и в зоне объектов административно-делового и общественного назначения.

Вместе с тем, давая правовую оценку заявленным требованиям, судебная коллегия полагает отметить следующее.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенным в п. 24 Постановления от 29.11.2007 № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части» следует, что если судом будет установлено, что оспариваемый акт принят в пределах полномочий органа или должностного лица с соблюдением требований законодательства к форме нормативного правового акта, порядку принятия и введения его в действие, суду следует проверить, соответствует ли содержание акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

В п. 1 ст. 3 ГрК РФ закреплено, что законодательство о градостроительной деятельности состоит из данного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся, в том числе, подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов Российской Федерации; утверждение документации по планировке территории для размещения объектов регионального значения в случаях, предусмотренных ГрК РФ (ст. 7).

В п. 1 ст. 9 ГрК РФ 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 положениям ст. 23 ГрК РФ генеральные планы включают в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства и границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон.

Соответственно, планирование территории направлено не на фиксацию существующего положения, а на развитие территории, на ее возможное изменение в будущем.

В силу пп. 1 - 4 п. 3 ст. 8 ГрК РФ к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности относятся, в том числе, подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов; утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городских округов; утверждение правил землепользования и застройки городских округов; утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования городских округов документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом.

Положениями п. 1 ст. 28 ГрК РФ установлена обязанность проведения публичных слушаний по проектам генеральных планов, в том числе, по внесению в них изменений, в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Из материалов дела также следует, что материалы по проекту Генерального плана г. Омска были опубликованы в средствах массовой информации и размещены на официальном сайте Администрации города Омска в сети «Интернет», также были организованы выставки и экспозиции материалов проектов.

20.12.2006 состоялись публичные слушания по проекту Генерального плана г. Омска. Какие-либо предложения от заявителя по проектам, в том числе в отношении территории, на которой расположены объекты Общества, не поступали и не обсуждались, что не оспаривается стороной заявителя.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия полагает, что Генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденный решением Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43, принят в уполномоченным органом в пределах компетенции установленной положениями ст. 7, п. 3 ст. 8, ст. 27 ГрК РФ, с соблюдением установленных требований в части содержания и состава генерального плана, и с соблюдением закрепленных в ст. 28 ГрК РФ требований в части проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана.

Ссылка суда на то, что отнесение оспариваемым нормативно-правовым актом территории к двум территориальным зонам противоречит ст. 34 Градостроительного кодекса и п.2 ст. 85 Земельного кодекса, несостоятельна, так как названные статьи определяют порядок установления территориальных, а не функциональных зон.

Как следует из Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области, Схемы территориального развития муниципального образования городской округ город Омск Омской области (схема функционального зонирования), Схемы озеленения города Омска, Схемы комплексной оценки территории г. Омска (карты экологического каркаса), объекты, принадлежащие на праве собственности заявителю, расположены полностью на территории, отнесенной к функциональным зонам рекреационного и природоохранного назначения, зеленые насаждений общего пользования.

Таким образом, выводы суда о недействительности Генерального плана г. Омска не основаны на материалах дела и правильном применении норм материального права, решение в данной части подлежит отмене.

В то же время, признавая в оспариваемой части Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области,

утвержденные решением Омского городского Совета от 10.12.2008 года № 201, суд первой инстанции обоснованно исходил из следующего.

В соответствии с п. 8 ст. 1 ГрК РФ правила землепользования и застройки представляют собой 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.

Пунктом 2 ст. 30 ГрК РФ определено, что правила землепользования и застройки включают в себя: порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты.

Согласно п. 3 ст. 31 ГрК РФ 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.

Как следует из материалов дела, 25.09.2008 состоялись публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области. Какие-либо предложения от заявителя по проектам, в том числе в отношении территории, на которой расположены объекты Общества, не поступали и не обсуждались, что не оспаривается стороной заявителя.

При этом согласно представленным протоколам заседания комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки от 22.03.2012 и от 14.06.2012 и соответствующих заключений по результатам рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки заявитель обращался с предложениями о внесении изменений в данные Правила. Однако ему было отказано.

Вместе с тем, исходя из представленного Фрагмента карты градостроительного зонирования, приложение № 1 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, территория, на которой расположены объекты, принадлежащие заявителю, *входит одновременно в зону объектов административно-делового и общественного назначения и зону городской рекреации.*

В суде апелляционной инстанции представителями Омского городского Совета и департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Омска указанное не оспаривалось.

Согласно заключению кадастрового инженера ООО «Сибирский Научно-производственный Центр Кадастровых технологий» территориальная зона пересекает объекты капитального строительства, принадлежащие заявителю, таким образом, что часть каждого здания находится одновременно в двух территориальных зонах (Р1 – зона городской рекреации и ОД1 - зона объектов административно-делового и общественного назначения).

Удовлетворяя заявленные обществом требования в указанной части, суд правильно применил нормы материального права, а именно положения статей 18, 23, 30, 32, 34, 36, 41, 43 Градостроительного Кодекса РФ, статьи 85 Земельного кодекса РФ, установил все юридически значимые обстоятельства.

В соответствии с положениями части 2 статьи 85 Земельного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только одной зоне.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится на земельном участке и используется в процессе эксплуатации зданий, строений, сооружений, что следует из

положений части 2 статьи 85 Земельного Кодекса РФ и части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

При таких обстоятельствах Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области в оспариваемой части обоснованно признаны судом первой инстанции недействующими.

Доводы заинтересованного лица – Омского городского Совета о том, что в результате вынесенного решения земельный участок не будет отнесен ни к одной территориальной зоне, также не основан на законе, поскольку земельным законодательством не предусмотрено нахождение в составе земель населенных пунктов каких – либо земельных участков без принадлежности к территориальной зоне.

Определение зональной принадлежности земельных участков возложено на органы местного самоуправления.

Нахождение объектов недвижимости в двух территориальных зонах препятствует оформлению прав на земельные участки, что подтверждается ответом об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка.

В силу положений статьи 249 ГПК РФ обязанности по доказыванию обстоятельств, послуживших основанием для принятия нормативно-правового акта, его законности возлагаются на орган, принявший нормативно правовой акт. Заявителями были приведены доказательства в обоснование обстоятельств, на которые они ссылаются как на основание своих требований.

Исходя из положений ст. 330 ГПК РФ, судом были неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, неправильно применены нормы материального права, вследствие чего вынесенное по делу решение нельзя признать законным и обоснованным, оно подлежит отмене в части признания недействующим Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного решением Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43.

Руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

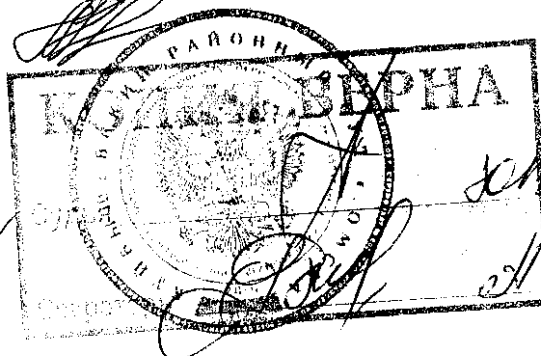
решение Куйбышевского районного суда г. Омска от 24 ноября 2014 года отменить в части.

В удовлетворении требований ООО «Витязь и К» о признании недействующим Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного решением Омского городского Совета от 25.07.2007 года № 43, в части отнесения земельных участков, расположенных под нежилыми зданиями, расположенными по адресам: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВА, и г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143, литера ВБ, одновременно к общественно деловой и рекреационной зонам, отказать.

В остальной части решение оставить без изменения.

Председательствующий:

Судьи:



Прошито и
пронумеровано

Лисовы
Секретарь:

