

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИул. Учебная, д. 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 Егород Омск
21 декабря 2021 года№ дела
А46-16040/2021

Резолютивная часть решения оглашена 14.12.2021

Полный текст решения изготовлен 21.12.2021

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Ширяй И.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Миклуха К.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Зодиак-1» (ИНН 5507054362, ОГРН 1025501399714) к департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (ИНН 5503031117, ОГРН 1025500761142) при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) о восстановлении нарушенного права,

в судебном заседании приняли участие:

от истца – Шабанова Н.В. по доверенности от 02.02.2021 (сроком до 31.12.2022), личность удостоверена паспортом; до перерыва 07.12.2021 также директор Бодров А.И., полномочия подтверждены решением от 01.12.2020, личность удостоверена паспортом, от ответчика – до перерыва 07.12.2021 – Бусс С.А. по доверенности от 16.02.2021, предъявлено служебное удостоверение; после перерыва 14.12.2021 – Бруева Е.А. по доверенности от 16.02.2021, предъявлено служебное удостоверение,

У С Т А Н О В И Л :

общество с ограниченной ответственностью «Зодиак-1» (далее – истец, ООО «Зодиак-1», Общество) обратилось в арбитражный суд с иском (вх. от 03.09.2021 № 172453) о восстановлении нарушенного департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – заинтересованное лицо, Департамент архитектуры) права, а именно просило обязать последний:

- предоставить в аренду земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:09 01 08:5207 и 55:36:09 01 08:5196 для строительства административного здания по бульвару Мартынова в Центральном административном округе города Омска.

- подготовить в соответствии с действующим регламентом документы, необходимые для представления истцу в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:09 01 08:5207 и 55:36:09 01 08:5196 для строительства административного здания по бульвару Мартынова в Центральном административном округе города Омска.

Определением Арбитражного суда Омской области от 09.09.2021 возбуждено производство по делу.

Определением от 05.10.2021 суд, в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), привлёк к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – Департамент имущественных отношений).

Последнее будучи извещённым о дате, месте и времени судебного заседания надлежащим образом, явку своего представителя не обеспечило.

Учитывая, что все участники процесса о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, при этом информация о движении дела дополнительно размещена на сайте арбитражного суда в сети «Интернет», суд полагает право заинтересованных лиц на участие в процессе и представление интересов обеспеченным.

На основании статьи 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителя третьего лица по имеющимся доказательствам.

Код для входа в режим ограниченного доступа:

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей сторон, суд установил следующие обстоятельства.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2011 по делу № А46-919/2011, оставленным без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06.02.2012, признано незаконным бездействие Департамента архитектуры и Главного управления по земельным ресурсам Омской области по не утверждению в пределах своей компетенции акта о выборе земельного участка для строительства административного здания по бульвару Мартынова в г. Омске, в связи с чем суд обязал Департамент архитектуры и Главное управление по земельным ресурсам Омской области в пределах своей компетенции утвердить акт от 11.05.2004 № 2700 о выборе земельного участка и согласовать место размещения административного здания по бульвару Мартынова в Центральном административном округе города Омска в соответствии с утверждённым распоряжением от 01.07.2009 № 584-р проектом границ.

Во исполнение означенных судебных актов Департаментом архитектуры вынесено распоряжение от 01.12.2011 № 1207-р.

На основании указанного распоряжения, 28.03.2013 и 25.04.2013 ООО «Зодиак-1» на государственный кадастровый учёт поставлены земельные участки:

- с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 площадью 589 кв.м, местоположение: город Омск, Центральный административный округ, бульвар Мартынова, разрешённое использование: административное здание и офисы организаций непосредственного обслуживания населения;

- с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5207 площадью 563 кв.м, местоположение: город Омск, Центральный административный округ, бульвар Мартынова, разрешённое использование: для строительства административного здания.

После этого ООО «Зодиак-1» обратилось в Департамент архитектуры с заявлением о предоставлении означенных земельных участков на праве аренды.

В ответ на обращение (письмо от 19.06.2013 № 09/6424), Департамент архитектуры, сообщил, что предоставление земельных участков для строительства административного здания по бульвару Мартынова в Центральном административном округе города Омска, невозможно по причине того, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Омска, земельный участок с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 относится к городской рекреационной зоне и строительство административного здания на нём невозможно.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2013 по делу № А46-10843/2013, оставленным без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.04.2014, признаны незаконными действия Департамента архитектуры, выразившиеся в отказе предоставить земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:09 01 08:5207 и 55:36:09 01 08:5196 для строительства административного здания по бульвару Мартынова в Центральном административном округе городе Омска. Суды обязали Департамент архитектуры предоставить ООО «Зодиак-1» земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:09 01 08:5207 и 55:36:09 01 08:5196 для строительства административного здания по бульвару Мартынова в Центральном административном округе города Омска.

Во исполнение означенных судебных актов Администрацией города Омска было издано постановление от 24.02.2014 № 206-п, которым ООО «Зодиак-1» предоставлены испрашиваемые земельные участки для строительства административного здания.

На основании решения Арбитражного суда Омской области от 25.07.2014 по делу № А46-7539/2014, между Департаментом имущественных отношений и ООО «Зодиак-1» сроком на 3 года заключены договоры аренды №№Д-Ц-31-11094 и Д-Ц-31-11095.

Целевое использование земельных участков – для строительства административного здания (пункт 1.4 договоров).

При этом судебными актами по делу по делу № А46-1009/2017 признаны незаконными действия Департамента архитектуры, выразившиеся в отказе внести

изменения в градостроительные планы земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:09 01 08:5207 и 55:36:09 01 08:5196. Суд обязали Департамент архитектуры обозначить в градостроительном плане земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 вид разрешённого использования в соответствии с кадастровым паспортом участка; а также изменить конфигурацию красной линии таким образом, чтобы сделать возможным строительство на обоих участках, отведённых ООО «Зодиак-1» для строительства административного здания, т.е. продолжить по прямой красную линию, установленную для участков с кадастровыми номерами 55:36:09 01 08:94, 55:36:09 01 08:111, 55:36:09 01 08:3005, 55:36:09 01 08:76, расположенных вдоль бульвара Мартынова в одну линию с отведёнными ООО «Зодиак-1» участками.

Судебными актами по делу № А46-13290/2018 признаны незаконными действия Департамента архитектуры, выразившиеся во внесении в градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 сведений о принадлежности участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 к рекреационной зоне Р1-1204. Суды обязали Департамент архитектуры в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу внести изменения в градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196, обозначив в градостроительном плане земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 территориальную зону в соответствии с письмом Омского городского Совета от 16.01.2013 и письмом Департамента архитектуры от 11.01.2013, а именно ЖЗ-585, а виды разрешённого использования в соответствии с кадастровым паспортом участка, а также исключив любое упоминание о принадлежности земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 к рекреационной зоне Р1- 1204 из градостроительного плана этого участка.

Во исполнение приведённых судебных актов Департаментом архитектуры издано распоряжение от 25.07.2017 № 2486 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5207; а 21.03.2019 выдан изменённый градостроительный план в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196.

Как следует из содержания искового заявления, в результате незаконных действий Департамента архитектуры истец не мог приступить к проектированию и начать строительство объекта, поскольку, несмотря на то, что земельный участок с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 не относится к рекреационной зоне, Департамент архитектуры во всех документах, касающихся этого участка, продолжает указывать, что он входит в состав рекреационной зоны Р1-1204.

Между тем, срок договоров аренды земельных участков истёк, а предоставленное на застройку территории право ООО «Зодиак-1» так и осталось не реализованным, как утверждает истец, по вине Департамента архитектуры.

При изложенных обстоятельствах ООО «Зодиак-1» обратилось в суд с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что Общество не подтвердило факт нарушения его прав именно Департаментом архитектуры.

Как установлено судом, все перечисленные выше судебные акты последним исполнены в полном объёме.

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) на основании градостроительного регламента определяется разрешённое использование земельного участка.

21.03.2019 Департаментом архитектуры выдан изменённый градостроительный план в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196, как того предписывали судебные акты по делам №№ А46-1009/2017 и А46-13290/2018.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Согласно статье 1 ГрК РФ правила землепользования и застройки - это документ градостроительного зонирования, утверждаемый нормативными правовыми актами

органов местного самоуправления, который включает карту градостроительного зонирования с обозначением границ территориальных зон, устанавливает градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для планировки и устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (статья 30 ГрК РФ).

Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления или, если это предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, местной администрацией (статья 32 ГрК РФ).

Изменения в правила землепользования и застройки подлежат утверждению тем же органом местного самоуправления и в том же порядке. Вступают в силу правила землепользования и застройки и внесённые в них изменения только после официального опубликования.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки направляются, в частности, 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 (пункт 5 части 3 статьи 33 ГрК РФ).

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утверждены Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (далее - Правила землепользования и застройки).

Согласно Карте градостроительного зонирования территорий города Омска, содержащейся в Правилах землепользования и застройки, испрашиваемые земельные участки определяются в зоне парков отдыха (Р-2).

Данная территориальная зона парков отдыха (Р-2) включает в себя участки территории города Омска, занятые парками и предназначенные для активного отдыха, занятий физической культурой и спортом.

Согласно пункту 3 статьи 34 Правил землепользования и застройки виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в градостроительном регламенте территориальной зоны, являются запрещёнными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам предоставления специальных разрешений.

Таким образом, вид разрешённого использования «административные здания» является запрещённым для данной территориальной зоны.

Т.е. имеется противоречие между Правилами землепользования и застройки и градостроительным планом.

Как следует из материалов дела, после внесения изменений в градостроительный регламент, 10.02.2020 Общество обратилось в Департамент имущественных отношений с заявлением о продлении или заключении новых договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:09 01 08:5207 и 55:36:09 01 08:5196. Департамент имущественных отношений отказал заявителю в таковом.

В удовлетворении требований заявителя об оспаривании означенного отказа Департамента имущественных отношений в рамках дела № А46-7278/2020 было отказано.

Вместе с тем в период с 21.03.2019 по 10.02.2020 заявитель не предпринял никаких действий по получению разрешения на строительство и строительству объекта

капитального строительства.

Таким образом, суд соглашается с позицией ответчика, о том, что доказательства незаконности действий Департамента архитектуры с момента выдачи градостроительных планов заявителем не представлены.

В качестве основания требований ООО «Зодиак-1» указал невозможность проектирования ввиду того, что на карте градостроительного зонирования г. Омска земельный участок с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 по прежнему отнесён к рекреационной зоне, с момента получения градостроительного плана в июле 2019 года.

Однако, как указывалось выше, Правила землепользования и застройки утверждены Решением Омского городского Совета, но не Департаментом архитектуры.

Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат утверждению тем же органом местного самоуправления и в том же порядке. Вступают в силу Правила землепользования и застройки и внесённые в них изменения только после официального опубликования.

То есть, Правила землепользования и застройки не являются документом, изданным Департаментом архитектуры.

Обязанность по направлению предложений о внесении в них изменений на последнего не возлагалась. Как следствие, с соответствующей инициативой надлежало выступить самому истцу.

Таким образом, нахождение земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 в рекреационной зоне на карте градостроительного зонирования города Омска в Правилах землепользования и застройки не свидетельствует о незаконности действий Департамента архитектуры.

Также из материалов дела не следует, что ООО «Зодиак-1» в период действия договоров аренды обращалось в Департамент архитектуры за разрешением на строительство административного здания по бульвару Мартынова в Центральном административном округе г. Омска.

02.07.2019 Общество обращалось в Департамент имущественных отношений о согласовании проведения кадастровых работ. Письмом от 29.07.2019 № Исх-ДИО/10337 третье лицо уведомило ООО «Зодиак-1» о том, что согласно карте градостроительного зонирования территорий города Омска, содержащейся в Правилах землепользования и застройки, земельный участок с кадастровым номером 55:36:09 01 08:5196 определяется в границах зоны городской рекреации. Также сообщено, что предложения о внесении изменений в границы территориальных зон рассматриваются на заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, образованной в соответствии с Постановлением Мэра города Омска от 08.06.2006 № 172-п «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

Т.е. уже в июле 2019 года ООО «Зодиак-1» было известно о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Как уже указывалось, истец за внесением изменений в последние не обращался. Судебные акты, обязывающие Департамент архитектуры совершить действия, направленные на внесение изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, отсутствуют. Заключение договора на срок три года является обычной практикой.

При указанной совокупности обстоятельств суд не усматривает оснований для удовлетворения заявленного требования.

По правилам части 1 статьи 110 АПК РФ в связи с отказом в иске бремя несения судебных расходов относится на ООО «Зодиак-1».

На основании изложенного и руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении заявления отказать.

Решение вступает в законную силу и может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, Омская область, город Омск, улица 10 лет Октября, дом 42) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, дом 74) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объеме) постановления судом апелляционной инстанции.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, направляется лицам, участвующим в деле, согласно статье 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копия настоящего решения на бумажном носителе может быть направлена в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручена под расписку.

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

Судья

И.Ю. Ширяй