



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1633/13

Москва

2 июля 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление администрации города Сургута о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17.05.2012 по делу № А75-2235/2012, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.11.2012 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – администрации города Сургута, а также Департамента имущественных и

земельных отношений администрации города Сургута, Департамента архитектуры и градостроительства администрации города Сургута – Некрасов Р.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителя участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ИНФОСПЕЦСТРОЙ» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с заявлением о признании незаконным отказа Департамента имущественных и земельных отношений администрации города Сургута (далее – департамент) от 27.02.2012 № 07-01-14-1980/12-0 в предоставлении земельного участка ориентировочной площадью 3300 кв. метров, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Сургут, мкр. 31Б, территориальная зона ОД.2.7, для строительства концертного зала и о возложении на департамент обязанности выдать обществу акт о выборе земельного участка.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены администрация города Сургута (далее – администрация), Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Сургута.

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17.05.2012 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 30.11.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия

в толковании и применении арбитражными судами норм права, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований общества.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, общество 21.12.2011 обратилось в департамент с заявлением о выборе упомянутого земельного участка для строительства концертного зала с предварительным согласованием места размещения объекта, приложив схему этого участка.

Департамент 27.02.2012, сославшись на заключение Департамента архитектуры и градостроительства администрации города Сургута от 24.01.2012, сообщил обществу о невозможности предоставления указанного участка, поскольку проектом планировки микрорайона 31Б на испрашиваемом участке предусмотрено строительство общеобразовательной школы.

Считая отказ в выборе данного участка и предварительном согласовании места размещения объекта строительства не соответствующим подпункту 8 пункта 1 статьи 1, статьям 7, 31, пункту 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), статье 55 Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД (далее – Правила землепользования и застройки), и нарушающим его права, общество обратилось в арбитражный суд.

Из материалов дела усматривается, что испрашиваемый обществом земельный участок расположен в общественно-деловой территориальной зоне ОД.2.7, которая согласно статье 55 Правил землепользования и застройки предназначена для строительства коммерческих, офисных,

учебных, спортивно-оздоровительных и иных учреждений, в том числе средних учебных заведений, кинотеатров и концертных залов.

Суды трех инстанций, удовлетворяя заявленные требования, признали, что департамент обязан обеспечить выбор испрашиваемого обществом участка для строительства концертного зала и предварительно согласовать место размещения этого объекта по правилам статьи 31 Земельного кодекса, поскольку планируемое обществом строительство соответствует установленным статьей 55 Правил землепользования и застройки видам разрешенного использования территории общественно-деловой зоны ОД.2.7, в границах которой находится этот участок.

Суды отклонили ссылку департамента на пункт 11 статьи 30 Земельного кодекса, указав, что для применения данной нормы необходимо наличие трех видов документации по планировке территории – проекта планировки территории, проекта межевания территории и градостроительного плана земельного участка. Поскольку для земельного участка, на котором предусмотрено строительство школы, не подготовлен градостроительный план, нет оснований полагать, что на испрашиваемом обществом участке подлежит размещению общеобразовательная школа согласно градостроительной документации о застройке поселения, поэтому обществу необоснованно отказано в выборе земельного участка для строительства концертного зала.

Между тем суды не учли следующее.

Пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса установлено, что предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования места размещения объекта либо с предварительным согласованием места размещения объекта.

В случае предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта ему должен предшествовать выбор участка для строительства.

В силу статьи 31 Земельного кодекса лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка, обращается в уполномоченный орган с заявлением о выборе земельного участка, в котором должно быть указано назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера участка, а также испрашиваемое право на земельный участок.

Уполномоченный орган по такому заявлению обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения соответствующих процедур согласования (пункт 2 статьи 31 Земельного кодекса).

Пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса предусмотрено, что предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий).

В силу статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) Правилами землепользования и застройки установлены границы территориальных зон и утверждены градостроительные регламенты, установлены виды разрешенного использования в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальных зон, предельные параметры разрешенного строительства объектов и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно Градостроительному кодексу градостроительная документация о застройке представляет собой документацию по планировке территории. При этом в силу части 5 статьи 41 названного Кодекса при подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических и градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий (часть 10 статьи 45 Градостроительного кодекса).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и для размещения линейных объектов (части 1 и 2 статьи 41 Градостроительного кодекса).

Основная часть проекта планировки территории, подлежащая утверждению уполномоченным органом местного самоуправления с соблюдением процедуры публичных слушаний, состоит из чертежей планировки территории и положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, о характеристиках планируемого развития территории и развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории. При этом на

чертежах планировки территории отображаются: красные линии; линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства; границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (статья 42 Градостроительного кодекса).

Проекты межевания территорий (квартала, микрорайона) могут быть подготовлены как в составе проектов планировки территорий, так и в виде отдельного документа применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры (квартала, микрорайона), установленных проектами планировки территорий (части 1 и 3 статьи 43 Градостроительного кодекса).

Частью 5 статьи 43 данного Кодекса предусмотрено, что проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются: красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты; границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства; границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; границы территорий объектов культурного наследия; границы зон с особыми условиями использования территорий; границы зон действия публичных сервитутов.

Постановлением администрации от 08.06.2007 № 1783 по результатам публичных слушаний, проведенных в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса, утвержден проект планировки «Застройка микрорайона 31Б», в составе которого разработан и утвержден проект межевания территории этого микрорайона.

Пунктом 3 названного постановления установлено, что с момента его опубликования в микрорайоне 31Б предварительное согласование места размещения объекта не проводится.

Указанное постановление администрации было опубликовано 16.06.2007 в издании «Сургутские ведомости» (№ 23) и 30.06.2007 в издании «Информационный бюллетень Думы и Администрации города Сургута» (№ 6, II часть).

Из представленного в материалы дела проекта планировки и межевания микрорайона 31Б следует, что в микрорайоне запланировано строительство более десяти объектов, в том числе жилых домов, детского сада, здания института, фитнес-центра, а также средней школы на 600 мест. Для строительства каждого объекта установлены границы земельных участков, в частности, для строительства школы предусмотрен участок площадью 3685 кв. метров.

Строительство концертного зала на территории микрорайона 31Б приведенным проектом не предусмотрено. Испрашиваемый обществом участок для строительства концертного зала полностью налагается на участок, запланированный для строительства школы.

Истолковав норму пункта 11 статьи 30 Земельного кодекса во взаимосвязи с частью 5 статьи 41 Градостроительного кодекса, суды сочли, что в выборе земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта должно быть отказано в случае, если проекты планировки и межевания территории утверждены и градостроительный план земельного участка подготовлен.

Такой вывод является необоснованным по следующим основаниям.

Частями 1 и 2 статьи 44 Градостроительного кодекса предусмотрено, что подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

В силу части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса в составе градостроительного плана земельного участка указываются в том числе границы земельного участка, границы зон действия публичных сервитутов, минимальные отступы от границ участка, информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и о разрешенном использовании земельного участка, информация о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на таком земельном участке.

Градостроительный план земельного участка подлежит представлению в уполномоченный орган для получения разрешения на строительство объекта, поскольку такое разрешение подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана, а также для ввода объекта в эксплуатацию (пункт 2 части 7, часть 1 статьи 51, пункт 2 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса).

Из части 17 статьи 46 Градостроительного кодекса следует, что орган местного самоуправления по заявлению физического или юридического лица в тридцатидневный срок обязан подготовить градостроительный план земельного участка, утвердить его и выдать заявителю без взимания платы и без проведения процедуры публичных слушаний (поскольку публичные слушания уже проведены при подготовке правил землепользования и застройки, проекта планировки и межевания территории).

По смыслу статей 41–46 Градостроительного кодекса градостроительный план земельного участка по существу представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку, в которой указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях. При этом градостроительный план не устанавливает соответствующие характеристики, а лишь воспроизводит те из них, которые определены в перечисленных актах в отношении территории, на которой расположен данный участок. Таким образом, при наличии утвержденной документации о планировке и межевании территории отсутствие градостроительного плана земельного участка не может являться основанием для вывода о неприменении к спорным правоотношениям пункта 11 статьи 30 Земельного кодекса.

Согласно пункту 2.3 Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150 (в силу статьи 7 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», применяемой в части, не противоречащей Градостроительному кодексу), градостроительный план земельного участка не входит в перечень градостроительной документации о застройке территории поселений и других муниципальных образований, который включает в себя: проекты планировки частей территорий поселений, проекты межевания территорий, проекты застройки кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры поселений.

Следовательно, если для территории городского или сельского поселения утверждены правила землепользования и застройки, включая

градостроительные регламенты, а также проекты планировки и межевания территории соответствующего элемента планировочной структуры, то подлежит применению пункт 11 статьи 30 Земельного кодекса и предоставление земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта не производится. Такие участки подлежат предоставлению без предварительного согласования места размещения объекта, то есть исключительно на торгах и только для строительства объекта, предусмотренного проектами планировки и межевания, в рассматриваемом случае – для строительства общеобразовательной школы.

Таким образом, департамент обоснованно отказал обществу в выборе земельного участка для строительства концертного зала в территориальной зоне ОД.2.7 микрорайона 31Б.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17.05.2012 по делу № А75-2235/2012, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.11.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «ИНФОСПЕЦСТРОЙ» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов