

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

31 июля 2023 года

г. Новосибирск

Центральный районный суд города Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи
с участием прокурора
при секретаре

Александровой Е.А.,
Проскураковой О.Е.
Отт Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Концепт Девелопмент» к мэрии г. Новосибирска о признании постановления недействующим,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Концепт Девелопмент» (далее ООО «СЗ «Концепт Девелопмент») обратилось в суд с административным иском, в котором, с учетом уточнений (л.д. 84-85), просит признать недействующим со дня вступления в силу решения суда постановление мэрии г. Новосибирска от 27.12.2022 № 4801 «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе» в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 54:35:064405:37 к зоне планируемого размещения объектов капитального строительства – зона объектов озелененных территорий, обязать мэрию г. Новосибирска опубликовать сообщение о принятии настоящего решения суда в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу в официальном печатном издании.

В обосновании иска указано, что земельный участок с кадастровым номером 54:35:064405:37 находится в аренде у ООО «СЗ «Концепт Девелопмент» для использования в соответствии с указанным в договоре видом разрешенного использования – коммунальное обслуживание (3.1) – стоянки. ООО «СЗ «Концепт Девелопмент» в установленном порядке были выданы разрешения на строительство стоянок от 31.01.2020, от 23.06.2021, от 25.11.2021, а также выданы разрешения на ввод в эксплуатацию стоянок от 06.10.2020, от 09.02.2022. Согласно действовавшему на момент получения разрешения на строительство градостроительному регламенту, земельный участок с кадастровым номером 54:35:064405:37 располагался в территориальной зоне озеленения (Р-2), в которой в качестве условно-разрешенного вида использования был определен вид: коммунальное обслуживание (3.1) – стоянки. В дальнейшем, после утверждения мэрией г. Новосибирска концепции развития всего квартала «Городской пляж», решением Совета депутатов г. Новосибирска от 30.06.2021 № 159, указанный земельный участок отнесен к территориальной зоне специализированной общественной застройки (ОД-4), подзона специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3). На сегодняшний день на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064405:37 расположены здания стоянок с кадастровыми номерами 54:35:064405:165 и 54:35:064405:169, которые принадлежат на праве собственности ООО «СЗ «Концепт Девелопмент», их расположение

соответствует как ранее действовавшему, так и ныне действующему градостроительным регламентам.

Постановлением мэрии г. Новосибирска от 27.12.2022 № 4801 «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе», земельный участок с кадастровым номером 54:35:064405:37 с территориальной зоны – «Зоны специализированной общественной застройки (ОД-4)», «подзона специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3)», отнесен к территориальной зоне – «Зона объектов озелененных территорий – Р-2».

Административный истец считает, что постановление мэрии г. Новосибирска от 27.12.2022 № 4801, в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 54:35:064405:37 к зоне планируемого размещения объектов капитального строительства – зона объектов озелененных территорий, является незаконным, противоречащим правовым актам, имеющим большую юридическую силу и нарушающим права истца, в связи с чем обратился в суд.

Представитель административного истца – Столбов В.Н., действующий на основании доверенности, в судебном заседании заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представитель административного ответчика – Ищенко А.А. на основании доверенности, возражала относительно заявленных требований в полном объеме по основаниям письменных возражений.

Представитель заинтересованного лица департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска, в судебное заседание не явился, извещены.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, заключение прокурора – помощника прокурора Центрального района г. Новосибирска Проскуряковой О.Е., полагавшей, что имеются основания для удовлетворения заявленных требований, исследовав собранные по делу доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Согласно ч. 1 ст. 208 КАС РФ с административным исковым заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Согласно ч. 8 ст. 213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд выясняет:

- 1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление;
- 2) соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих:
 - а) полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов;
 - б) форму и вид, в которых орган, организация, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты;
 - в) процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта;
 - г) правила введения нормативных правовых актов в действие, в том числе порядок опубликования, государственной регистрации (если государственная регистрация данных нормативных правовых актов предусмотрена законодательством Российской Федерации) и вступления их в силу;
- 3) соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

В соответствии с частью 9 указанной статьи, обязанность доказывания обстоятельств, указанных в пунктах 2 и 3 части 8 настоящей статьи, возлагается на орган, организацию, должностное лицо, принявшие оспариваемый нормативный правовой акт.

Согласно ч. 2 ст. 215 Кодекса административного судопроизводства РФ, по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается одно из следующих решений:

1) об удовлетворении заявленных требований полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты;

2) об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признается соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

Судебным разбирательством установлено, что земельный участок с кадастровым номером 54:35:064405:37 находился в аренде у ООО «СЗ «Концепт Девелопмент» на основании договора аренды земельного участка и соглашения о переуступке прав и обязанностей арендатора по договору аренды от 09.06.2020 для использования в соответствии с указанным в договоре видом разрешенного использования – коммунальное обслуживание (3.1) – стоянки (л.д. 133-134, 135-136).

14.06.2023 между мэрией г. Новосибирска (продавец) и ООО «СЗ «Концепт Девелопмент» (покупатель) заключен договор купли-продажи вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 54:35:064405:37, право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке 27.06.2023. Вид разрешенного использования в договоре определен – коммунальное обслуживание (3.1) – стоянки (л.д. 110-113, 114).

Как указано в договоре купли-продажи от 14.06.2023, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064405:37 расположены объекты недвижимости - стоянки с кадастровыми номерами 54:35:064405:165 и 54:35:064405:169, принадлежащие на праве собственности ООО «СЗ «Концепт Девелопмент».

Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 30.06.2021 № 159, указанный земельный участок отнесен к территориальной зоне специализированной общественной застройки (ОД-4), подзона специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3).

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов от 26.12.2007 № 824, территория, на которой в том числе расположен и земельный участок с кадастровым номером 54:35:064405:37, отнесена к функциональной общественно-деловой зоне, подзоне ОД-4.3.

27.12.2022 мэрией г. Новосибирска принято постановление № 4801 «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе» (л.д. 64-65).

Согласно указанному постановлению мэрии г. Новосибирска, земельный участок с кадастровым номером 54:35:064405:37 отнесен к зоне планируемого размещения объектов озелененных территорий.

На основании ст. 49 Устава города Новосибирска в систему муниципальных правовых актов города Новосибирска входят: постановления и распоряжения мэрии

города Новосибирска.

Муниципальные нормативные правовые акты города Новосибирска, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, подлежат официальному опубликованию (обнародованию).

Муниципальные правовые акты города Новосибирска, подлежащие официальному опубликованию (обнародованию), должны быть опубликованы не позднее 20 дней со дня их принятия (издания), если иное не установлено федеральными законами, настоящим Уставом либо самим муниципальным правовым актом.

Официальным опубликованием (обнародованием) муниципального правового акта города Новосибирска является опубликование его в средствах массовой информации, которые решением Совета депутатов города Новосибирска определены в качестве источников официального опубликования для муниципальных правовых актов города Новосибирска.

Муниципальные правовые акты города Новосибирска, подлежащие официальному опубликованию (обнародованию), вступают в силу на следующий день после их официального опубликования, если иное не установлено федеральными законами, настоящим Уставом или самим муниципальным правовым актом.

В случае если в качестве источников официального опубликования для муниципальных правовых актов города Новосибирска определены несколько средств массовой информации, то вступление в силу муниципального правового акта города Новосибирска определяется по дате его первого опубликования в одном из источников официального опубликования.

Муниципальные правовые акты города Новосибирска дополнительно могут быть обнародованы путем опубликования в иных печатных изданиях, размещения на официальном сайте города Новосибирска, официальных сайтах органов местного самоуправления города Новосибирска, распространены иным образом (ст. 51 Устава г. Новосибирска).

Постановление мэрии г. Новосибирска от 27.12.2022 № 4801 «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе» было опубликовано и размещено на официальном сайте г. Новосибирска в сети Интернет, что следует из открытых источников информационной сети интернет и не оспаривается административным истцом.

Кроме этого судом установлено, что мэрией г. Новосибирска были назначены и проведены общественные обсуждения по проекту постановления мэрии г. Новосибирска «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе», что подтверждается постановлением мэрии г. Новосибирска от 05.10.2022 № 3591 (л.д. 41-56) и заключением о результатах общественных обсуждений от 31.10.2022 (л.д. 57-63).

Таким образом, судом установлено, оспариваемый нормативный правовой акт принят мэрией г. Новосибирска в соответствии с полномочиями органа местного самоуправления, в предусмотренной Уставом г. Новосибирска форме в виде постановления, соблюдена процедура принятия данного нормативно-правового акта.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), документами территориального планирования муниципальных образований является генеральные планы городских округов.

Генеральный план городского округа содержит, в том числе 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 (часть 3 статьи 23 ГрК РФ).

Реализация документов территориального планирования осуществляется в том числе путем подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования (пункт 1 части 1 статьи 26).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Видами документации по планировке территории являются: проект планировки территории; проект межевания территории (части 1, 4 статьи 41 ГрК РФ).

Согласно частям 1, 3 статьи 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, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом 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 (пункт 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ).

Суд, проанализировав в совокупности представленные доказательства, полагает, что имеются основания для признания недействующим постановление мэрии г. Новосибирска от 27.12.2022 № 4801 «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе» в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 54:35:064405:37 к зоне планируемого размещения объектов капитального строительства – зона объектов озелененных территорий, на основании следующего.

Так, одним из оснований для признания недействующим нормативного правового акта, является его несоответствие нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Как ранее было указано, к документам территориального планирования муниципальных образований, отнесен, в том числе, генеральный план городского округа. Соответственно, документация по планировке территории не может противоречить генеральному плану городского округа.

Между тем, в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов от 26.12.2007 № 824, территория, на которой расположен и земельный участок с кадастровым номером 54:35:064405:37, отнесена к функциональной общественно-деловой зоне, подзоне ОД-4.3.

Кроме этого, Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288

утверждены Правила землепользования и застройки города Новосибирска.

В соответствии с указанными Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, действовавшими на момент принятия оспариваемого постановления в ред. от 12.07.2022 с изм. от 26.10.2022, в приложении № 2 территориальная зона установлена как «Зона специализированной общественной застройки (ОД-4)», «подзона специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3)», что также усматривается из представленного стороной административного ответчика фрагмента карты градостроительного зонирования в цветном варианте (в ред. от 30.06.2021).

Как усматривается из карты градостроительного зонирования, утвержденной Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» (в ред. от 28.06.2023), то есть после принятия оспариваемого постановления, указанная территория земельного участка с кадастровым номером 54:35:064405:37, расположена в территориальной зоне озеленения (Р-2).

Таким образом, отнесение земельного участка с кадастровым номером 54:35:064405:37 к зоне Р-2 – озеленение, не соответствует функциональной зоне, установленной как в Генеральном плане г. Новосибирска, так и в Правилах землепользования и застройки города Новосибирска в редакции, действующей на период принятия оспариваемого нормативного правового акта.

При этом, принятым постановлением мэрии г. Новосибирска от 27.12.2022 № 4801 нарушаются права и законные интересы административного истца как правообладателя земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства и влияет на возможность дальнейшего коммерческого освоения земельного участка.

С учетом положений части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд приходит к выводу, что постановление мэрии г. Новосибирска от 27.12.2022 № 4801 «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе» в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 54:35:064405:37 к зоне планируемого размещения объектов капитального строительства – зона объектов озелененных территорий, подлежит признанию недействующим со дня вступления настоящего решения суда в законную силу.

Настоящее решение или сообщение о его принятии подлежит опубликованию в течение одного месяца со дня вступления в силу решения суда в официальном печатном издании органа местного самоуправления, в котором было опубликовано постановление мэрии города Новосибирска от 27.12.2022 № 4801 «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе».

На основании вышеизложенного, руководствуясь положениями статей 175-180, 213-215, 227 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Концепт Девелопмент» к мэрии г. Новосибирска о признании постановления недействующим – удовлетворить.

Признать недействующим постановление мэрии города Новосибирска от 27.12.2022 № 4801 «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода

Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе» в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 54:35:064405:37 к зоне планируемого размещения объектов капитального строительства – зона объектов озелененных территорий.

Настоящее решение или сообщение о его принятии подлежит опубликованию в течение одного месяца со дня вступления в силу решения суда в официальном печатном издании органа местного самоуправления, в котором было опубликовано постановление мэрии города Новосибирска от 27.12.2022 № 4801 «О проекте планировки территории, ограниченной полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, рекой Обью, дамбой Октябрьского моста, перспективной магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Ленинском районе».

Разъяснить сторонам, что настоящее решение может быть обжаловано ими в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме в Новосибирский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через суд, вынесший решение.

Мотивированное решение изготовлено «10» августа 2023 года

Судья



Е.А. Александрова

Центральный районный суд
г. Новосибирск

пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
подпись _____

