

ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 декабря 2009 г. по делу N А49-6616/2009

Резолютивная часть постановления объявлена 14 декабря 2009 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 21 декабря 2009 года.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Засыпкиной Т.С.,

судей Рогалевой Е.М., Марчик Н.Ю.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Кремневой А.А.,

с участием:

от заявителя - Купцова Т.А., доверенность от 11 января 2009 г.;

от администрации г. Пензы - извещен, не явился;

от третьего лица - извещен, не явился,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда дело по апелляционной жалобе администрации г. Пензы, г. Пенза,

на решение Арбитражного суда Пензенской области от 05 октября 2009 г.

по делу N А49-6616/2009 (судья Мещеряков А.А.),

по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Ледяной дом", г. Москва, к администрации г. Пензы, г. Пенза,

третье лицо - Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации г. Пензы, г. Пенза,

о признании незаконным выраженное в письме от 24 ноября 2008 г. N 8-2Ю-1086 8-1085 решение администрации г. Пензы об отказе в предоставлении обществу земельного участка по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, 50 для размещения молодежного кафе-мороженого (благоустройство территории с организацией фонтана),

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Ледяной дом" (далее - заявитель, Общество) обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с заявлением (с учетом уточнения) к

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

администрации города Пензы (далее - заинтересованное лицо, Администрация) о признании незаконным выраженного в письме от 24 ноября 2008 г. № 8-2Ю-1086 8-1085 решения администрации города Пензы об отказе в предоставлении Обществу в аренду земельного участка по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, 50, для размещения молодежного кафе-мороженого (благоустройство территории с организацией фонтана).

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 05 октября 2009 г. заявленные требования удовлетворены.

При принятии судебного акта суд первой инстанции исходил из того, что оспариваемое решение заинтересованного лица было принято по заявлению Общества, о чем непосредственно указывается в письме от 24 ноября 2008 г. № 8-2Ю-1086 8-1085.

Размещение молодежного кафе-мороженого в планируемой зоне многоэтажной жилой застройки, которая предусмотрена Генеральным планом города Пензы и ожидаемыми Правилами землепользования и застройки города Пензы, соответствует действующему земельному и градостроительному законодательству.

Не согласившись с выводами суда, Администрация подала апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В апелляционной жалобе указывает, что реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также *строительство* новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Для проведения публичных слушаний по вопросам изменения одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования необходимо уведомление правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, и правообладателей объектов капитального **строительства**, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, причем уведомление указанных лиц должно осуществляться за счет лиц, обратившихся с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Достаточные доказательства того, что Общество обращалось в администрацию города Пензы с заявлением, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ), а также всей необходимой информацией, касающейся правообладателей соседних земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, разрешенное использование которого планируется изменить, в материалы дела не представлены.

Поскольку Общество обратилось в администрацию города Пензы с заявлением об изменении разрешенного использования и площади ранее предоставленного земельного участка, то применение в данном деле норм законодательства, регламентирующих порядок предоставления земельных участков для строительства, является невозможным.

В судебном заседании представитель заявителя просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения по доводам, изложенным в отзыве.

Представители других лиц, участвующих в деле, в судебное заседание не явились, о дне и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

В соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

(далее - АПК РФ) рассмотрение дела проводится в отсутствие их представителей.

Проверив материалы дела, заслушав представителя заявителя, оценив в совокупности имеющиеся в деле доказательства, суд апелляционной инстанции считает решение суда первой инстанции законным и обоснованным, а апелляционную жалобу - не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, постановлением главы администрации города Пензы от 06 декабря 2004 г. N 2345/10 был утвержден акт выбора от 26 декабря 2003 г. N 718 земельного участка площадью 258 кв. м под размещение детского кафе-мороженое в районе проспекта Строителей, 50 (временный павильон до начала освоения участка согласно градостроительной документации), а также решено предоставить указанный участок Обществу в аренду на неопределенный срок (т. 1 л.д. 7 - 9, 46 - 54).

Впоследствии Общество решило построить по указанному адресу молодежное кафе-мороженое в виде объекта капитального строительства, поэтому для строительства названного объекта ему понадобился земельный участок большей площади.

В этой связи был подготовлен новый акт выбора земельного участка от 17 мая 2006 г. N 214 для строительства молодежного кафе-мороженое с организацией фонтана, а также проект границ земельного участка к этому акту выбора, которые предусмотрены ст. 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в редакции, действовавшей в рассматриваемый период.

В процессе подготовки акта выбора земельного участка для строительства от 17 мая 2006 г. N 214 и проекта его границ (т. 1 л.д. 70 - 84) согласно положениям ст. 31 ЗК РФ были проведены процедуры согласования с соответствующими органами и организациями (включая Главное управление градостроительства и архитектуры города Пензы), которые оформлены отметками, подписями должностных лиц и оттисками печатей на указанных документах. Площадь формируемого под размещение молодежного кафе-мороженое участка составила 1 082 кв. м, что отражено в плане его границ (т. 1 л.д. 80).

07 июня 2007 г. Главное управление градостроительства и архитектуры города Пензы направило на утверждение указанный акт выбора земельного участка и проект границ заместителю главы администрации города Пензы - председателю Комитета по управлению муниципальным имуществом города Пензы (т. 1 л.д. 29).

В газете "Наша Пенза" от 05 - 11 июля 2007 г. N 28 было размещено объявление, согласно которому КУМИ г. Пензы сообщал о предоставлении земельного участка площадью 1 082 кв. м, расположенного в районе жилого дома по пр. Строителей, 50, и предназначенного для размещения молодежного кафе-мороженого с организацией фонтана (т. 1 л.д. 30), что также предусмотрено положениями ст. 31 ЗК РФ для информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении участков для строительства.

Указанный выше акт выбора земельного участка от 17 мая 2006 г. N 214 до настоящего времени заинтересованным лицом не утвержден.

Письмом от 24 ноября 2008 г. N 8-2Ю-1086 8-1085 Администрация в ответ на заявление Общества о выделении земельного участка под размещение молодежного кафе-мороженое (благоустройство территории с организацией фонтана) сообщила, что согласно Генеральному плану города Пензы, утвержденному решением Пензенской городской Думы от 28 марта 2008 г. N 916-44/4, испрашиваемый Обществом земельный участок расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки (5 этажей и выше). Согласно градостроительным регламентам размещение кафе не является разрешенным видом использования земельных участков в данной зоне (т. 1 л.д. 34).

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

Не согласившись с указанным решением заинтересованного лица об отказе в предоставлении земельного участка, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

При принятии судебного акта об удовлетворении заявленных требований суд первой инстанции правомерно исходил из следующего.

В силу п. 1 ст. 35 ГрК РФ в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

Пунктом 3 ст. 35 ГрК РФ предусмотрено, что в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых *зданий*, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов,

связанных с

проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В соответствии с п. 5 ст. 85 ЗК РФ земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми *зданиями*, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Согласно Методическим рекомендациям по разработке схем зонирования территории городов МДС 30-1.99 (одобрены Госстроем РФ протокол от 10 июня 1999 г. N 01-НС-15/7) в жилой зоне Ж.4 "Зона многоквартирных жилых домов в 4-12 этажей" разрешенными "по праву застройки" видами использования являются многоквартирные жилые дома в 4-12 этажей; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; библиотеки, аптеки, поликлиники, кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины; музеи, выставочные залы; почта, телефон, телеграф; магазины торговой площадью до 200 кв. м; предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50; помещения для занятий спортом; парикмахерские; приемные пункты прачечной и химчистки; отделения банков; общежития.

Исходя из указанных норм законодательства, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что действующее земельное и градостроительное законодательство разрешает размещение в жилых зонах не только собственно жилых зданий, но также и отдельно стоящих нежилых объектов культурно-бытового и иного назначения, перечень видов таких объектов является открытым. При этом основными критериями являются связь этих объектов с проживанием граждан и отсутствие негативного воздействия на среду, что в полной мере допускает размещение в жилых зонах объектов общественного питания.

Решением Пензенской городской Думы от 28 марта 2008 г. N 916-44/4 был утвержден Генеральный план города Пензы, согласно которому испрашиваемый заявителем земельный участок расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки (5 этажей и выше).

Кроме того, указанный Генеральный план города Пензы предусматривает, в частности, формирование системы магазинов мелкорозничной торговли, расположенных в радиусе пешеходной доступности, и приоритетное развитие общедоступной сети предприятий общественного питания, а также констатирует, что в течение следующих лет Пензу ожидает бум сектора общественного питания

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

до выравнивания его показателей с уровнем крупнейших городов.

Таким образом, отказ Администрации в предоставлении заявителю земельного участка под размещение молодежного кафе-мороженое по причине его нахождения в зоне многоэтажной жилой застройки и необходимости изменения вида разрешенного использования земельного участка является незаконным.

Довод Администрации о том, что реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами и что Общество не обращалось с заявлением, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд не может принять во внимание, исходя из следующего.

В силу ст. 4 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному *проектированию*, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

То есть Градостроительный кодекс Российской Федерации не регулирует отношения, связанные с предоставлением земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 3 ЗК РФ земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также выбор земельных участков для строительства регламентируются ст. ст. 30, 31 ЗК РФ.

Материалами дела подтверждается, и лицами, участвующими в деле, не оспаривается, что на основании заявления общества Администрацией были подготовлены акт выбора земельного участка и проект его границ, получены необходимые согласования уполномоченных органов, в газете "Наша Пенза" было размещено объявление о предоставлении земельного участка площадью 1 082 кв. м, расположенного в районе жилого дома по пр. Строителей, 50, и предназначенного для размещения молодежного кафе-мороженое с организацией фонтана.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что все указанные действия заинтересованного лица были совершены в рамках процедуры выбора земельного участка, предусмотренной ст. 31 ЗК РФ.

С заявлением о разрешении строительства нового объекта недвижимого имущества либо о реконструкции и расширении существующего объекта недвижимости Общество к заинтересованному лицу не обращалось.

Таким образом, довод заинтересованного лица о необходимости обращения общества с заявлением, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, является необоснованным и противоречащим указанным выше нормам законодательства.

Ссылка Администрации на то обстоятельство, что Общество не подавало заявление о выборе земельного участка под размещение молодежного кафе-мороженое, является необоснованной и опровергается самим оспариваемым письмом заинтересованного лица, из которого следует, что оно

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

принято по обращению Общества.

При указанных обстоятельствах суд первой инстанции правомерно признал незаконным отказ заинтересованного лица в предоставлении заявителю земельного участка.

С учетом изложенного оснований для отмены или изменения решения суда не имеется.

Доводы, приведенные подателем жалобы в апелляционной жалобе, основаны на ошибочном толковании закона и не опровергают обстоятельство, установленных судом первой инстанции при рассмотрении настоящего дела, и, соответственно, не влияют на законность принятого судом решения.

С позиции изложенных обстоятельств суд апелляционной инстанции считает, что суд первой инстанции полно и всесторонне исследовал представленные доказательства, установил все имеющие значение для дела обстоятельства, сделав правильные выводы по существу требований заявителя, а потому решение арбитражного суда первой инстанции следует оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Расходы по государственной пошлине распределяются между лицами, участвующими в деле, в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 101, 110, 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Пензенской области от 05 октября 2009 г. по делу N А49-6616/2009 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа через суд первой инстанции.

Председательствующий

Т.С.ЗАСЫПКИНА

Судьи

Е.М.РОГАЛЕВА

Н.Ю.МАРЧИК