

**ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 28 декабря 2009 г. по делу N А72-10375/2009**

Резолютивная часть постановления объявлена 23 декабря 2009 года

Постановление в полном объеме изготовлено 28 декабря 2009 года

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Марчик Н.Ю.,

судей Рогалевой Е.М., Засыпкиной Т.С.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Усановой М.П.,

с участием:

от заявителя - не явился, извещен,

от ответчиков:

Главы муниципального образования "города Ульяновска" - не явился, извещен,

Комитета архитектуры и градостроительства мэрии города Ульяновска - не явился, извещен,

рассмотрев в открытом судебном заседании 23 декабря 2009 года в помещении суда, в зале N 7, апелляционную жалобу Комитета архитектуры и градостроительства мэрии города Ульяновска

на решение Арбитражного суда Ульяновской области от 23 сентября 2009 года по делу N А72-10375/2009 (судья Семенова М.А.)

по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Альфа", г. Ульяновск,

к Главе муниципального образования города Ульяновска, г. Ульяновск,

Комитету архитектуры и градостроительства мэрии города Ульяновска, г. Ульяновск,

о признании частично недействительным градостроительного плана земельного участка,

**установил:**

общество с ограниченной ответственностью "Альфа" (далее - заявитель, ООО "Альфа", Общество) обратилось с заявлением в Арбитражный суд Ульяновской области к Главе муниципального образования город Ульяновск (далее - первый ответчик, Глава), Комитету архитектуры и градостроительства мэрии города Ульяновска (далее - второй ответчик, Комитет), с учетом уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ, о признании частично недействительным градостроительного плана земельного участка, площадью 0,5656 га, расположенного в Ленинском

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

районе города Ульяновска на пересечении ул. К. Маркса и ул. Урицкого, кадастровый номер 73:24:041501:133, а именно: раздел первый "Чертеж градостроительного плана земельного участка" в той части, в которой он содержит дополнительные ограничения в использовании земельного участка под **строительство зданий, строений, сооружений** по сравнению с Проектом границ земельного участка,

утвержденным Постановлением Главы города Ульяновска от 23.01.2006 г. N 175 "О предварительном согласовании ООО "Альфа" места размещения автотехнического комплекса на пересечении ул. К.Маркса и ул. Урицкого в Ленинском районе"; об обязанности второго ответчика подготовить и выдать заявителю раздел "Чертеж градостроительного плана земельного участка" градостроительного плана земельного участка на пересечении ул. К. Маркса и ул. Урицкого, кадастровый номер 73:24:041501:133, утвержденный Главой муниципального образования город Ульяновск, не содержащий дополнительных ограничений по использованию земельного участка под **строительство зданий, строений, сооружений** по сравнению с Проектом границ земельного участка,

утвержденным Постановлением Главы города Ульяновска от 23.01.2006 г. N 175 "О предварительном согласовании ООО "Альфа" места размещения автотехнического комплекса на пересечении ул. К. Маркса и ул. Урицкого в Ленинском районе; об обязанности первого ответчика утвердить подготовленный Комитетом архитектуры и градостроительства мэрии г. Ульяновска раздел "Чертеж градостроительного плана земельного участка" градостроительного плана земельного участка, площадью 0,5656 га в Ленинском районе города Ульяновска на пересечении ул. К. Маркса и ул. Урицкого, кадастровый номер 73:24:041501:133, не содержащий дополнительных ограничений по использованию земельного участка под **строительство зданий, строений, сооружений** по сравнению с Проектом границ земельного участка, утвержденным Постановлением Главы города Ульяновска от 23.01.2006 г. N 175 "О предварительном согласовании ООО "Альфа" места размещения автотехнического комплекса на пересечении ул. К. Маркса и ул. Урицкого в Ленинском районе".

Решением суда первой инстанции от 23 сентября 2009 года заявленные требования удовлетворены полностью.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Комитет обратился с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований, ссылаясь на неправильное применение норм материального права.

В отзыве на апелляционную жалобу ООО "Альфа", считая решение суда первой инстанции законным и обоснованным, просит оставить его без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Представители сторон в судебное заседание не явились.

В соответствии с ч. 3 ст. 156, ч. 1 ст. 266 АПК РФ дело по апелляционной жалобе рассмотрено судом апелляционной инстанции в отсутствие представителей сторон, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

В судебном заседании 16 декабря 2009 года объявлялся перерыв в соответствии со статьей 163 АПК РФ до 9 часов 20 минут 23 декабря 2009 года.

Проверив материалы дела, 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.

Постановлением Главы от 23.01.2006 г. N 175 предварительно согласовано ООО "Альфа" место размещения автотехнического комплекса на земельном участке площадью 5656,75 кв. м на пересечении ул. К. Маркса и ул. Урицкого в Ленинском районе (п. 1); утвержден акт выбора

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

земельного участка и проект границ земельного участка для размещения автотехнического комплекса (п. 2); разрешено ООО Альфа проведение проектных работ для строительства (п. 3); Обществу следовало получить в КАиГ архитектурно-планировочное задание (п. 5.2).

Согласно утвержденному проекту границ данного земельного участка площадь строения составляет 2500,00 кв. м, площадь застройки - 1845,0 кв. м (л.д. 23 - 24, 80).

Вступившим в законную силу постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.11.2008 г. по делу N А72-4645/2008, оставленным в силе постановлением кассационной инстанции от 11.02.2009 г., суд обязал мэрию города Ульяновска подготовить и выдать ООО "Альфа" градостроительный план земельного участка на пересечении ул. К. Маркса и ул. Урицкого в Ленинском районе города Ульяновска.

В рамках исполнения данного судебного акта Комитетом был подготовлен и выдан 16.04.2009 г. ООО "Альфа" градостроительный план земельного участка, утвержденный Главой города Ульяновска 08.04.2009 г., N RU73304000-1100.

В разделе 1 "Чертеж градостроительного плана земельного участка" градостроительного плана указано место допустимого размещения объекта на меньшей площади и в иных границах, чем это предусматривалось проектом границ земельного участка для размещения автотехнического комплекса, утвержденным постановлением Главы от 23.01.2006 г. N 175.

Общество, считая, что градостроительный план земельного участка в части раздела "Чертеж градостроительного плана земельного участка" является незаконным и нарушает его права на осуществление предпринимательской деятельности и участие в градостроительной деятельности, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии с ч. 1 ст. 198, ч. 2 ст. 201 АПК РФ основанием для принятия решения арбитражного суда о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными являются одновременно как их несоответствие закону или иному нормативному правовому акту, так и нарушение указанными актами гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

В соответствии с п. 2 ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ для получения разрешения на строительство среди прочих документов застройщик представляет в орган, уполномоченный выдавать такое разрешение, градостроительный план земельного участка.

Пунктом 13 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствия представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Согласно ст. 56 Градостроительного кодекса РФ градостроительный план является одним из документов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, целью которой является обеспечение органов государственной власти, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности.

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

Требования к градостроительному плану предусмотрены в ч. 3 ст. 44 настоящего Кодекса.

В составе градостроительного плана земельного участка указываются: границы земельного участка; границы зон действия публичных сервитутов; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка; информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент); информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия; информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена постановлением Правительства РФ от 29.12.2005 г. N 840.

Инструкция о порядке заполнения данной формы утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 11.08.2006 г. N 93, зарегистрированным в Министерстве юстиции РФ 08.11.2006 г. за N 8456.

Согласно пунктам 6 и 7 раздел II "Порядок заполнения раздела 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка" места допустимого размещения зданий, строений, сооружений указываются в виде участков, заштрихованных сплошными линиями толщиной 0,3 мм, через 4 мм перпендикулярно друг к другу; на чертеже градостроительного плана земельного участка приводится экспликация объектов капитального строительства, зон планируемого размещения объектов капитального строительства и места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Таким образом, в градостроительном плане земельного участка в разделе "Чертеж градостроительного плана" в графической форме отображаются места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Суд апелляционной инстанции считает несостоятельным довод подателя жалобы о том, что проект границ земельного участка определяет только выбор земельного участка для строительства и его подготовка регулируется нормами земельного законодательства, в то время как градостроительный план точно определяет границы земельного участка, площадь и места допустимого размещения зданий, строений, сооружений и его подготовка осуществляется в соответствии с нормами законодательства о градостроительной деятельности, следовательно, делать вывод о его соответствии не представляется возможным.

Разработка проекта границ земельного участка при предварительном согласовании места размещения объекта предусмотрена Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным постановлением Правительства РФ от 07.06.2002 г. N 396, согласно которому работы по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства включают в себя: составление карты (плана) объектов землеустройства, отображающей в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства и ограниченных в использовании частей

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

объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

17.02.2003 г. в соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, Службой Федерального кадастра России разработаны и утверждены Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (далее - Методические указания).

Указанные методические рекомендации содержат раздел "Составление проекта территориального землеустройства в случае предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства объектов на стадии выбора земельного участка".

Согласно пунктам 11.2., 11.4. указанного раздела Методических рекомендаций, проект границ земельного участка с вариантами его размещения включает, в том числе проектный план, на котором показываются границы и кадастровые номера земельных участков, затрагиваемых землеустройством; границы зон с особыми условиями использования земель; варианты размещения объекта; проектные границы земельных участков и границы охранных, санитарно-защитных зон планируемого объекта.

Таким образом, проект границ земельного участка утверждается наряду с актом выбора земельного участка при предварительном согласовании места размещения объекта. В проекте границ земельного участка отражаются варианты размещения объекта строительства на земельном участке в зоне допускающей строительство с учетом существующих ограничений использования и застройки земельного участка. Вариант размещения объекта не может предусматривать размещение объекта строительства на той части земельного участка, строительство на которой запрещено (ограничено) по тем или иным правовым основаниям. Следовательно, отражение вариантов размещения объекта строительства на земельном участке имеет существенное значение, так как от этого зависит площадь, форма, пространственная ориентация и другие важные параметры будущего объекта строительства.

Из вышеизложенного следует, что ответчики не вправе произвольно изменить в градостроительном плане места допустимого размещения зданий, строений, сооружений по сравнению с вариантом размещения объекта строительства на земельном участке, в ранее утвержденном проекте границ земельного участка.

Судом установлено, и материалами дела подтверждается, что площадь места допустимого размещения объекта на градостроительном плане значительно сократилась по сравнению с проектом границ земельного участка.

Ссылка ответчиков на п. 6.19. СНиП 2.07.01-89\* обоснованно признана судом первой инстанции несостоятельной, поскольку указанным пунктом предусмотрен только максимально допустимый отступ - 25 м, и Комитет в оспариваемой части градостроительного плана произвольно изменил предварительно согласованный отступ от трамвайной линии с 17,5 м на 25 м.

При этом существующие ограничения в использовании и застройке земельного участка были учтены при подготовке проекта границ земельного участка.

При предварительном согласовании места размещения автотехнического комплекса ООО "Альфа" были получены необходимые согласования и технические условия от следующих организаций: МУП "Стройзаказчик", МУП "Водоканал", МУП "Ульяновская городская электросеть", МУП "Ульяновскдорремсервис", филиал "Ульяновскгоргаз", ГУ МЧС по Ульяновской области, УГИБДД УВД Ульяновской области, которые не возражали против размещения объекта.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Ульяновской области от 25 декабря 2008 г. по делу N А72-7612/2008 признано недействительным постановление главы

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

города Ульяновска от 08.10.2008 г. N 7520 "Об отмене Постановления Главы города Ульяновска от 23.01.2006 г. N 175 "О предварительном согласовании ООО "Альфа" места размещения автотехнического комплекса на пересечении ул. К. Маркса и ул. Урицкого в Ленинском районе".

Указанным судебным актом установлено отсутствие нарушений при принятии постановления главы города Ульяновска от 23.01.2006 г. N 175 "О предварительном согласовании ООО "Альфа" места размещения автотехнического комплекса на пересечении ул. К. Маркса и ул. Урицкого в Ленинском районе".

Таким образом, поскольку градостроительный план земельного участка в оспариваемой части не соответствует нормам Градостроительного кодекса РФ и нарушает права и интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, суд первой инстанции правомерно признал его недействительным в указанной части.

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.

Руководствуясь ст. ст. 266 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**постановил:**

решение Арбитражного суда Ульяновской области от 23 сентября 2009 года по делу N А72-10375/2009 оставить без изменения, а 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

Н.Ю.МАРЧИК

Судьи

Е.М.РОГАЛЕВА

Т.С.ЗАСЫПКИНА