



КОПИЯ

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА-ЮГРЫ**

628012, Тюменская область, г.Ханты-Мансийск
ул.Ленина 54/1, <http://hmao.arbitr.ru>, тел. 3-10-34

РЕШЕНИЕ

город Ханты-Мансийск
«03» сентября 2008 года

Дело № А75- 838/2008

Резолютивная часть решения оглашена 02 сентября 2008 года.
Полный текст решения изготовлен 03 сентября 2008 года.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
в составе: судьи Куцевой Т.П., при ведении протокола судебного заседания судьей
Куцевой Т.П., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Общества с
ограниченной ответственностью «Новые Бизнес-Технологии»
к Департаменту имущественных и земельных отношений Администрации г. Сургута
третье лицо: Администрация города Сургута
о признании отказа в выдаче акта выбора земельного участка незаконным
при участии:

от заявителя: Голдобина Е.Ю. – по доверенности от 05.05.2008

от ответчика: Прилипко О.В. – по доверенности от 08.02.2008

от Администрации города Сургута: Прилипко О.В. – по доверенности от 31.08.2007

установил: Общество с ограниченной ответственностью «Новые Бизнес Технологии»
(далее ООО «Новые Бизнес-Технологии», заявитель) обратилось в арбитражный суд с
заявлением к Департаменту имущественных и земельных отношений Администрации
города Сургута о признании незаконным отказа (далее ответчик) № 14-8881/7(07) от
29.12.2007 в выдаче акта о выборе земельного участка и обязанности ответчика
подготовить и выдать акт выбора земельного участка площадью 3,5 гектара для
строительства «Физкультурно-оздоровительного комплекса с торгово-офисным
комплексом и гостиницей» по адресу: г. Сургут, квартал 45, улица 39-«З».

В судебном заседании представитель заявителя полностью поддержал
заявленные требования. В обоснование заявленных требований Общество указывает на
нарушение ответчиком положений статей 28, 30, 31 Земельного кодекса Российской
Федерации, Порядка подготовки и оформления документов при предоставлении
земельных участков, прекращении и переоформлении прав на них на территории
города, утвержденного постановлением Администрации города Сургута от 27.06.2005
№ 84.

Ответчик с иском не согласен по мотивам, изложенным в отзыве, считает, что
если в городском поселении проведено территориальное зонирование, приняты
правила землепользования и застройки, то земельные участки должны предоставляться
без предварительного согласования и соответственно только на торгах.

Суд, заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, установил:

Как видно из материалов дела, ООО «Новые Бизнес-Технологии» письмом от
31.08.2007 обратилось к Департаменту имущественных и земельных отношений

Администрации города Сургута с заявлением о выборе земельного участка площадью 3,5 гектара для строительства «Физкультурно-оздоровительного комплекса с торгово-офисным комплексом и гостиницей» по адресу: г. Сургут, квартал 45, улица 39 «3» (л.д.6).

Письмом № 14-8881/7(07) от 29.12.2007 Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута отказал заявителю в выборе земельного участка площадью 3,5 гектара для строительства «Физкультурно-оздоровительного комплекса с торгово-офисным комплексом и гостиницей» по адресу: г. Сургут, квартал 45, улица 39 «3» (л.д.6) со ссылкой на то, что земельные участки для строительства по общему правилу предоставляются путем проведения торгов (л.д.7)

Не согласившись с данным отказом, общество обжаловало его в суд.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также регулирование застройки территорий городских и сельских поселений регламентируются Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации.

Согласно статье 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию либо с предварительным согласованием места размещения объекта, либо без предварительного согласования места размещения объекта.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в порядке, предусмотренном в пункте 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации. Данная процедура включает в себя работы по формированию земельного участка, государственный кадастровый учет земельного участка, проведение торгов и подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (при наличии одной заявки).

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в порядке, установленном в пункте 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации. На основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в строительстве (статья 31 названного Кодекса), осуществляется выбор подходящего земельного участка для размещения объекта, принимается решение о предварительном согласовании места его размещения, проводятся работы по формированию земельного участка, присваивается кадастровый номер и принимается решение о предоставлении земельного участка в порядке, установленном в статье 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 6 статьи 30 Кодекса (в редакции, действовавшей в период возникновения спорных правоотношений) в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 настоящей статьи (т.е. на торгах).

Согласно пункту 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

Таким образом, земельным законодательством предусмотрены два случая, когда земельный участок для строительства в аренду предоставляется без предварительного согласования, т.е. на торгах: это в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за юридическим либо физическим лицом, и в случае, когда земельный

участок предоставляется под размещение объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке, которая включает в себя соответствующую документацию о градостроительном планировании развития территорий (в том числе генеральные планы городских и сельских поселений), а также аналогичную документацию о застройке (в том числе проекты планировки частей территорий городских и сельских поселений), и правилами землепользования и застройки.

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

В соответствии со статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны.

В силу статьи 6 Федерального закона от 28.08.1995 № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статей 11 и 29 Земельного кодекса Российской Федерации решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель, управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и их предоставление гражданам и юридическим лицам относятся к полномочиям органов местного самоуправления.

Порядок рассмотрения документов при предоставлении земельных участков для строительства на территории города Сургута, а также полномочия Департамента имущественных и земельных отношений при рассмотрении заявления о выборе земельного участка регулируется Порядком подготовки и оформления документов при предоставлении земельных участков, прекращении и переоформлении прав на них на территории города, утвержденным постановлением Администрации города Сургута № 84 от 27.06.2005 (далее – Порядок подготовки и оформления документов).

Данным Порядком предусмотрены только два основания для отказа в выдаче акта о выборе земельного участка, предоставляемого в аренду для строительства: наличие двух и более заявлений на один земельный участок, поступивших в течение семи календарных дней со дня принятия первого заявления, и отрицательное заключение Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута.

В соответствии со статьей 4 Порядка Департамент имущественных и земельных отношений обеспечивает выбор земельного участка, для чего запрашивает от Департамента архитектуры и градостроительства информацию о наличии

градостроительной документации о застройке части территории города, на которой испрашивается земельный участок, ее основных положениях, о территориальной зоне и градостроительных регламентах, о пригодности земельного участка для использования в заявленных целях и т.д. и в течение пятнадцати дней с момента получения всех необходимых документов оформляет акт о выборе земельного участка, который выдается на руки заявителю для проведения процедур согласования.

Ответчиком доказательств обращения в Департамент архитектуры и градостроительства не представлено.

Как следует из оспариваемого ответа, ответчик ссылается на Постановление Администрации города Сургута № 3999 от 07.12.2007 предоставления земельных участков для строительства, которым, предусмотрено предоставление земельных участков без предварительного согласования на торгах.

В указанном случае не может быть применение Постановление Администрации города Сургута, так как в силу пункта 2 статьи 13 АПК РФ арбитражный суд, установив при рассмотрении дела несоответствие нормативного правового акта иному имеющему большую юридическую силу нормативному правовому акту, в том числе издание его с превышением полномочий, принимает судебный акт в соответствии с нормативным правовым актом, имеющим большую юридическую силу.

Поскольку указанный нормативный акт противоречит статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, то применяется нормативный акт, имеющий большую юридическую силу.

Между тем, как указано выше, Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрено предоставление земельных участков в аренду для строительства как с предварительным согласованием места размещения объекта, так и без такового путем проведения торгов в случаях, если земельный участок сформирован, но не распределен (пункт 6 статьи 30 Кодекса), и в случае размещения объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий) (пункт 11 статьи 30 ЗК РФ).

В соответствии со статьей 1 Правил землепользования и застройки города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД, градостроительная документация представляет собой документы территориального планирования, документацию по планировке территории (проект планировки, проект межевания, градостроительный план земельного участка).

Доказательств наличия такой документации на спорный земельный участок, а также доказательств сформированности земельного участка, ответчик не представил, следовательно, не доказал, что спорный земельный участок подлежит предоставлению без предварительного согласования мест размещения объекта и только на торгах.

Кроме того, ответчиком не представлены доказательства, что спорный земельный участок не сформирован, в связи, с чем отсутствуют установленные пунктами 6 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации основания для предоставления его на торгах.

Согласно положений статьи 15 Федерального закона № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в исключительном ведении представительных органов местного самоуправления находятся, принятие общеобязательных правил по предметам ведения муниципального образования (в том числе регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований), предусмотренных уставом муниципального образования, установление порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью.

Правилами землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденными Решением Сургутской Городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД, предусмотрено предоставление земельных участков для строительства как без

[КОПИЯ]

предварительного согласования мест размещения объектов (на торгах), так и с предварительным согласованием. При этом представительным органом власти, наделенным исключительными полномочиями по установлению порядка распоряжения земельными участками на территории муниципального образования, не установлен порядок предоставления земельных участков для строительства в аренду исключительно на торгах.

Следовательно, ответчик, отказывая в выдаче акта выбора земельного участка, превысил свои полномочия, закрепленные в нормативных правовых актах, регулирующих порядок представления земельных участков на территории города Сургута.

Как следует из Порядка подготовки и оформления документов основанием для получения заявителем акта о выборе земельного участка для последующего согласования мест размещения объекта является соответствие испрашиваемого участка виду разрешенного использования, установленного градостроительными регламентами.

Из материалов дела следует, что испрашиваемый земельный участок расположен в территориальной зоне П.2. Согласно статье 52 Градостроительного регламента Правил землепользования и застройки на территории города Сургута данная зона предназначена для размещения предприятий III-IV классов вредности. К основным видам разрешенного использования земельных участков в данной зоне относится, в том числе, использование земельного участка для размещения автозаправочных станций (пункт 17 статьи 52 Правил).

Таким образом, намечаемый для строительства объект соответствует разрешенному использованию испрашиваемого земельного участка.

В соответствии с положениями статей 65, 200 АПК РФ обязанность доказывания законности совершения оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на органы, которые совершили эти действия (бездействие).

В данном случае ответчик не представил доказательства наличия установленных Порядком подготовки и оформления документов оснований для отказа в выдаче акта о выборе земельного участка, не представил доказательства наличия обстоятельств, указанных в пунктах 6, 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации и препятствующих предоставлению земельного участка в аренду для строительства с предварительным согласованием (наличие сформированного земельного участка и наличие разработанной и утвержденной градостроительной документации на данный земельный участок).

Судом не принимается ссылка ответчика на пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку данная норма носит общий характер и раскрывает один из основных принципов земельного законодательства – принцип использования земель согласно их целевому назначению и разрешенному использованию. Порядок предоставления земельных участков для строительства данной нормой не регулируется.

Судом также не принимается довод ответчика, полагающего, что Департамент имущественных и земельных отношений не является органом местного самоуправления, а потому является ненадлежащим ответчиком по данному делу.

В соответствии со статьей 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражному суду подведомственны споры о признании недействительными ненормативных правовых актов, решений, действий (бездействия) органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных органов и должностных лиц, затрагивающих права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Как следует из Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений, утвержденного распоряжением Мэра города от 03.09.2002 № 2611, Департамент является структурным подразделением Администрации города Сургута, до осуществления разграничения государственной собственности на землю осуществляет в полном объеме права и обязанности муниципального образования в области управления и распоряжения государственными землями. Департамент является юридическим лицом, имеет обособленное имущество, выступает в суде и арбитражном суде от своего имени.

В соответствии с Порядком подготовки и оформления документов выбор земельного участка для строительства обеспечивает именно Департамент имущественных и земельных отношений.

Поскольку предметом настоящего спора является отказ Департамента имущественных и земельных отношений в выдаче акта о выборе земельного участка, следовательно, указанный Департамент является надлежащим ответчиком по настоящему делу.

На основании изложенного, учитывая, что в нарушение положений Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком не представлены доказательства законности оспариваемых действий, не представлены доказательства наличия обстоятельств, препятствовавших выдаче заявителю акта о выборе спорного земельного участка, а также учитывая, что земельный участок испрашивается под использование в соответствии с видом разрешенного использования, определенного Градостроительными регламентами, требования заявителя подлежат удовлетворению с отнесением на ответчика расходов по госпошлине.

Руководствуясь статьями 167-171, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд

Р Е Ш И Л

Требования Общества с ограниченной ответственностью «Новые Бизнес-Технологии» удовлетворить.

Признать незаконным отказ Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута в выдаче акта выбора земельного участка, оформленный письмом от 29.12.2007 № 14-8881/7(07).

Обязать Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута выдать ООО «Новые Бизнес-Технологии» акт выбора земельного участка площадью 3,5 гектара для строительства «Физкультурно-оздоровительного комплекса с торгово-офисным комплексом и гостиницей» по адресу: г. Сургут, квартал 45, улица 39 «З».

Взыскать с Департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута (г. Сургут, ул. Восход, 4) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Новые Бизнес-Технологии» (зарегистрировано в качестве юридического лица Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты - Мансийского автономного округа - Югры 27 апреля 2007 года, свидетельство о государственной регистрации серии 86 № 001533568, расположено по адресу: г. Сургут, проспект Ленина, 29) - 2000 рублей расходов по госпошлине.

Решение может быть обжаловано в течение одного месяца в Восьмой апелляционный арбитражный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Судебный акт

в законную силу

«07» 10

СЕКРЕТАРЬ С/З САПЕРОВА, Е. И.

Подпись

