



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

пр. Кирова д. 10, г. Томск, 634050, тел. (3822)284083, факс (3822)284077, <http://tomsk.arbitr.ru>, e-mail: [info@tomsk.arbitr.ru](mailto:info@tomsk.arbitr.ru)

---

### Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Томск

Дело № А67-2564/09

резолютивная часть решения объявлена 15.02.2010  
полный текст решения изготовлен 24.02.2010

Арбитражный суд Томской области в составе председательствующего А.Н. Гапон, судей Е.В. Афанасьевой, О.А. Скачковой, рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Профит»

к Администрации города Томска

о признании недействующим нормативного правового акта - постановления Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд»,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, Департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Томска, Департамент капитального строительства администрации г.Томска

при участии прокурора Томской области,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Н.Н. Путилиной, при участии в заседании:

от заявителя: Ананьев К.В - доверенность от 27.10.2008, паспорт 69 99 058397;

от ответчика: Рябец Е.В.- доверенность от 04.12.2009 №4707, удостоверение №87;

от третьих лиц:

от Департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Томска - Кудряшева А.Ю. – доверенность от 27.11.2009, удостоверение №38;

от Департамента капитального строительства администрации г.Томска – без участия, уведомлены;

от прокуратуры – Горбаченко А.А. - служебное удостоверение ТО №096182;

#### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Профит» (далее - ООО «Профит», заявитель) обратилось в Арбитражный суд Томской области в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с заявлением к Администрации г.Томска (далее по тексту «ответчик») о признании недействительным постановления Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд».

Решением Арбитражного суда Томской области от 06.07.2009 по делу №А67-2564/09 в удовлетворении требований ООО «Профит» о признании недействительным постановления Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 отказано.

Определением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.09.2009 производство по апелляционной жалобе ООО «Профит» на решение Арбитражного суда Томской области от 06.07.2009 по делу №А67-2564/09 прекращено с указанием на то, что оспариваемое постановление является нормативным правовым актом.

Постановлением Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.11.2009 решение Арбитражного суда Томской области от 06.07.2009 по делу №А67-2564/09 отменено и дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Томской области, при этом суду предложено устранить допущенные недостатки, дать правовую оценку оспариваемому постановлению администрации.

В силу п.15 ч.2 ст.289 АПК РФ указания арбитражного суда кассационной инстанции, в том числе на толкование закона, изложенные в его постановлении об отмене решения суда первой инстанции, обязательны для арбитражного суда, вновь рассматривающего данное дело. Суд рассматривает дело с учетом постановления Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.11.2009.

Представитель третьего лица Департамента капитального строительства администрации г.Томска в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела данное третье лицо извещено надлежащим образом. На основании ст.156 АПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в настоящем судебном заседании в отсутствие представителя надлежащим образом извещенного указанного третьего лица.

В судебном заседании представитель заявителя представил заявление об уточнении заявленных требований из которого следует, что исходя из положений главы 23 АПК РФ, заявитель просит признать недействующим нормативный правовой акт - постановление Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд».

В заявлении об уточнении требований от 05.02.2010 представитель заявителя просил проверить оспариваемое постановление на соответствие нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу: положению о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561 (п.п. «а» п.3); Градостроительному Кодексу Российской Федерации (ч.4 ст.3, ч.4 ст.9, ст.ст.35, 36); Земельному Кодексу Российской Федерации (п.1 ст.36, ст.49, ст.70.1).

При этом заявитель настаивал на том, что оспариваемое постановление создает препятствия для реализации ООО «Профит» исключительного права, предусмотренного п.1 ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации, на приобретение у Администрации г.Томска в собственность за плату земельного участка, кадастровый номер 70:21:0200022:0199, площадью 586 кв.м, по адресу: г.Томск, ул.Нахимова,2, и последующее использование данного земельного участка для осуществления предпринимательской деятельности;

- ООО «Профит» подало заявление о выкупе земельного участка до момента издания обжалуемого постановления (24.02.2009);

- решением Арбитражного суда Томской области от 16.02.2009 по делу № А67-6152/08, вступившим в законную силу, установлено, что земельный участок по адресу: г.Томск, ул.Нахимова,2, площадью 586 кв.м, кадастровый номер 70:21:0200022:0199, не находится в габаритах красных линий ул. Нахимова, а Генеральный план муниципального образования «Город Томск» либо Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденные решением Думы г.Томска от 27.11.2007 №687, не относят указанный земельный участок в рамки границ объектов транспортной инфраструктуры (магистральной улицы общегородского значения);

- в процессе рассмотрения Арбитражным судом Томской области дела № А67-6152/08 представителем Администрации г.Томска было представлено письменное доказательство - фрагмент карты градостроительного зонирования, являющийся составляющей Генерального плана муниципального образования «Город Томск», утвержденного решением Думы г. Томска от 27.11.2007 №687, в котором указано, что земельный участок по адресу: г.Томск, ул.Нахимова,2, площадью 586 кв.м, расположен в территориальной зоне «ОЖ» (общественно-жилого назначения);

- цель резервирования земельного участка для муниципальных нужд, указанная в п.1 оспариваемого постановления (строительство автомобильной дороги местного значения - магистральной улицы общегородского значения), не относится к исключительным случаям, в которых осуществляется резервирование земель для государственных или муниципальных нужд, предусмотренным ст.ст.49, 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

- в Приложениях №№1, 2 к оспариваемому постановлению в границах планируемого размещения ул.Нахимова (магистральной улицы общегородского значения) начиная от перекрестка пр.Ленина и ул.Учебная и до пл.Транспортной вдоль ул.Нахимова отсутствуют

какие-либо иные земельные участки, резервируемые с целью строительства автомобильной дороги местного значения - магистральной улицы общегородского значения (ул. Нахимова);

- согласно письму Департамента дорожного строительства и благоустройства Администрации г.Томска от 03.04.2009 №1042 «в составе инженерного проекта: «Строительство автомобильной дороги Академгородок (ТВЗ) — Аэропорт (Богашево) на участке Томск-Аэропорт» (заказчик - ДДСиБ, проектировщик - ОАО «Томгипротранс») предусмотрена реконструкция пл.Транспортной. Разработка проектной документации на расширение ул.Нахимова на участке от пр.Ленина до пл.Транспортная не планируется, за исключением небольшого участка от пл.Транспортная до ул.Котовского, реконструкция которого предусмотрена в составе вышеуказанного инженерного проекта»;

- согласно решению Думы г.Томска №687 от 27.11.2007 «О корректировке генерального плана и об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», генеральный план разработан на перспективу. Основной целью Генерального плана города Томска является разработка долгосрочной градостроительной стратегии. Учитывая, что решение Думы г.Томска №687 от 27.11.2007 «О корректировке генерального плана и об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск» принято после возникновения у ООО «Профит» права собственности, указанное решение не может воспрепятствовать в реализации заявителем права на приватизацию занимаемого земельного участка;

- на представленной схеме территориальные зоны нанесены схемой без точных координат границ территориальных зон; масштаб на масштабной линейке внизу схемы не соответствует масштабу самой схемы. На опубликованном официальном сайте Администрации г.Томска в разделе Генеральный план г.Томска на пересечении пр.Ленина и ул.Нахимова отсутствует фрагмент (участок) выделенный сиреневым цветом. У Администрации г.Томска в отделе землеустройства и городского земельного кадастра имеется информация о точных координатах границ зон и точные координаты земельных участков поставленных на кадастровый учет, из которого видно, что спорный земельный участок относится к общественно-жилой зоне (ОЖ);

- ссылка ответчика на СНиП 2.07.01-89, устанавливающий ширину дороги в красных линиях в размере 40-80 метров несостоятельна, поскольку, во-первых, СНиПы являются документацией, разработанной для целей проектирования и строительства, а не для целей простого проецирования на топооснову М 1:500, и определить ширину дороги может только рабочий проект, прошедший государственную экспертизу и все необходимые согласования, и, во-вторых, самих красных линий по ул. Нахимова нет. Кроме того, ссылка ответчика на СНиП 2.07.01-89 противоречит решениям Думы г.Томска №358 от 19.12.2006 и №1198 от 28.04.2009 «Об особо охраняемых природных территориях г. Томска», согласно которым, в границах особо охраняемых природных территорий г.Томска запрещено предоставление земельных участков под застройку, отвод земельных участков под проектирование и строительство зданий, сооружений, иную хозяйственную деятельность, кроме рекреационного природопользования. Следовательно, Администрация г.Томска в случае применения СНиПа 2.07.01-89 обязана учесть наличие утвержденных границ территорий, относящихся согласно вышеуказанным решениям Думы г.Томска, к особо охраняемым природным территориям г.Томска.

Представитель Администрации г.Томска заявленные требования не признал и просил отказать в их удовлетворении по основаниям, изложенным в отзыве на заявление, дополнительных пояснениях, в частности, в связи с тем, что:

- постановление Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» принято в пределах полномочий Администрации г.Томска, в полном соответствии с действующим законодательством, и не нарушает права и законные интересы заявителя;

- полномочность Администрации г.Томска в принятии оспариваемого акта подтверждается нормами, установленными п.26 ч.1 ст.16 Федерального закона от 06.10.2003

№131-ФЗ (ред. от 08.11.2007) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (согласно указанной норме функция по резервированию земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд относится к вопросам местного значения городского округа) и корреспондирующих положений п.1.26 ст.39 Устава г.Томска (согласно указанной норме функция по осуществлению резервирования земель и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования «Город Томск» для муниципальных нужд отнесена к компетенции администрации г. Томска – органа местного самоуправления);

- в соответствии с п.1 ст.70.1 Земельного кодекса Российской Федерации резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных ст.49 настоящего Кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов. В силу п.1 ст.49 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных в том числе, с размещением объекта муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этого объекта - автомобильной дороги местного значения;

- земельный участок, расположенный по адресу: г.Томск, ул.Нахимова,2 (кадастровый номер 70:21:0200022:0199) и интересующий заявителя, входит в состав земель, зарезервированных для муниципальных нужд, для строительства автомобильной дороги местного значения - магистральной улицы общегородского значения (ул. Нахимова) сроком на семь лет. Основанием резервирования данного земельного участка для муниципальных нужд послужил основной регулирующий стратегию градостроительной политики муниципального образования «Город Томск» нормативный акт - Генеральный план муниципального образования «Город Томск» в части установленной Схемы транспортной инфраструктуры, утв. решением Думы г.Томска от 27.11.2007 №687.

- оспариваемый акт содержит в своем тексте цели и сроки резервирования земель (п.1); реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель (Генеральный план муниципального образования «Город Томск», утв. решением Думы г.Томска от 27.11.2007 №687) (преамбула); ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель (п.2); сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель (п.4.1), а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель (приложение №2). К оспариваемому акту прилагается схема резервируемых земель (приложение №1), а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель (приложение №2);

- заявителю не запрещено оформить земельный участок, необходимый для эксплуатации принадлежащего ему на праве собственности здания по ул.Нахимова,2 в г.Томске на праве аренды;

- процедура резервирования земель для муниципальных нужд не связана с наличием или отсутствием планов реализации генеральных планов поселений, поскольку предусмотрена не для реализации генеральных планов, а для соблюдения муниципальных нужд (потребностей города);

- факт принятия оспариваемого постановления после обращения заявителя с заявлением о передаче в собственность земельного участка не играет правовой роли в рамках рассматриваемого спора;

- письма Департамента дорожного строительства и благоустройства администрации г.Томска от 03.04.2009 №1042, от 18.05.2009 представлены структурным органом администрации г.Томска, вне ведения администрации г.Томска и как доказательства являются информативно ошибочными, поскольку уполномоченным органом на ведение единой градостроительной политики на территории муниципального образования «Город Томск» является администрация г.Томска.

Применительно к доводам, изложенным в отзыве прокурора Томской области, представитель ответчика указал, что в силу ст.18 Градостроительного кодекса Российской Федерации генеральный план городского округа является документом территориального планирования, в основу оспариваемого ООО «Профит» решения о резервировании земель для муниципальных нужд был положен генеральный план муниципального образования «Город Томск». Соответствуя п.2 ч.5 ст.23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, генеральный план муниципального образования «Город Томск» содержит положения о мероприятиях по территориальному планированию, структурно расположенные в разделе 5 этого документа, который указывает на развитие транспортной инфраструктуры Томска как на первоочередную социальную и градостроительно-инженерную задачу. Разрешение транспортных проблем возможно только при комплексном подходе к реконструкции и развитию всех элементов транспортной инфраструктуры. В качестве принципиальных подходов в развитии транспортного комплекса положено, в том числе, преобразование сложившейся радиально-полукольцевой системы в радиально-кольцевую, как элемент транспортной радиально-полукольцевой системы города Томск, ул.Нахимова, подлежит преобразованию (реконструкции), в числе прочих улиц, перечисленных положениями Генерального плана Муниципального образования «Город Томск». Вывод Прокурора Томской области о расположении спорного земельного участка не в границах ул.Нахимова ввиду его нахождения в общественно-жилой зоне не представляется обоснованным, поскольку законодателем допускается распространение территориальной зоны и на транспортную сеть.

Кроме того, имеющиеся в материалах дела доказательства (представленный Департаментом архитектуры и градостроительства фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки с обозначением спорного земельного участка) подтверждают то, что спорный земельный участок расположен частично в границах территориальной зоны ОЖ и на территории ул.Нахимова. Согласно СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», (п.6.18) расчетные параметры улиц и дорог следует принимать по таблице 8, примечание 1 к которой применительно к магистральным улицам (которой является ул.Нахимова в г.Томске) устанавливает ширину в красных линиях в размере 40-80 м. Реализация документов территориального планирования осуществляется путем подготовки проектной документации, которая должна соответствовать требованиям генеральных планов городских поселений. Кроме того, подтверждением намерения администрации г.Томска в изменении параметров ул.Нахимова является план реализации Генерального плана муниципального образования «Город Томск», Постановление администрации г.Томска от 10.03.2009 N163. Согласно п.7.6 таблицы №3-4 (Городской общественный транспорт) заложено сооружение линий троллейбуса от пр.Кирова по ул.Елизаровых - ул.Нахимова (в срок 2015-2025г. - в пределах действия срока оспариваемого решения о резервировании (2015г.).

Представитель Департамента архитектуры и градостроительства Администрации г.Томска возражал в отношении заявленных требований по основаниям, изложенным в отзыве на заявление, письменных пояснениях, в частности:

- основанием для резервирования земельного участка по ул.Нахимова,2 явились положения Генерального плана г.Томска (утв. решением Думы г.Томска «О корректировке генерального плана и утверждении Правил землепользования и застройки в г.Томске» от 27.11.2007), согласно которым участок частично располагается в пределах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд. Данное обстоятельство не опровергается решением Арбитражного суда Томской области от

13.02.2009 по делу №А67-6152/08. Данным судебным актом установлено, что земельный участок не находится «в границах транспортной инфраструктуры (магистральной улицы общегородского значения)». В тоже время, земельный участок в настоящее время располагается в границах зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры, что и послужило основанием для принятия оспариваемого постановления;

- не соответствует действительности утверждение заявителя о нахождении всего участка в территориальной зоне ОЖ. Большая часть участка расположена вне границ территориальных зон (зон, для которых установлен градостроительный регламент), на территории, предназначенной, согласно Генеральному плану г.Томска, для размещения объектов транспортной инфраструктуры;

- согласно транспортной схеме Генерального плана г.Томска (утв. решением Думы г.Томска от 27.11.2007 №687 «О корректировке генерального плана и утверждении Правил землепользования и застройки в г.Томске»), ул.Нахимова является магистральной улицей общегородского значения с перспективой её расширения в будущем;

- в соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений», ширина магистральных улиц в красных линиях принимается от 40 до 80 м. В габариты красных линий включаются не только проезжая часть и тротуары, но и газоны, с расположенными под ними инженерными коммуникациями. Таким образом, земельный участок зарезервирован с учетом планируемого расширения магистральной улицы Нахимова общегородского значения, в соответствии с обязательными при проектировании СНиП 2.07.01-89. Хотя проект строительства дороги, согласно сведениям ДДСиБ, не разработан, СНиП 2.07.01-89, который предусматривает ширину дороги 80м, обязателен при проектировании и будет применяться в обязательном порядке. Поскольку утвержденным в установленном законом порядке Генеральным планом г.Томска данная дорога планируется, наличие или отсутствие проекта на строительство дороги, таким образом, не влияет на применение СНиП. Последний применяется независимо от наличия, или отсутствия проекта;

- согласно оспариваемому постановлению, зарезервированным является не земельный участок, а земли (п.1 постановления). Это соответствует и постановлению Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561, утвердившему положение о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд.

Представитель Департамента дорожного строительства и благоустройства Администрации г.Томска в ранее представленном в материалы дела отзыве на заявление просил отказать в удовлетворении требований ООО «Профит», указав в обоснование возражений следующее:

- учитывая, что оспариваемым постановлением Мэра города Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» установлено, что резервирование земельного участка общей площадью 586 кв.м, расположенного по адресу: г.Томск, ул.Нахимова,2 (кадастровый номер 70:21:0200022:0199), осуществляется для муниципальных нужд, а именно строительства автомобильной дороги местного значения - магистральной улицы общегородского значения (ул.Нахимова), содержание указанного постановления полностью соответствует закрепленным Земельным кодексом Российской Федерации нормам права о резервировании земель;

- постановление от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» соответствует требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»;

- при разработке проекта строительства указанной дороги обязательны к применению положения СНиП 2.07.01-89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений», согласно которым ширина магистральной улицы в красной линии принимается от 40м до 80м. Таким образом, земельный участок по ул.Нахимова,2, зарезервирован с учетом планируемого расширения магистральной улицы общегородского значения. И при реализации решений, предусмотренных Генеральным планом на основании плана реализации Генерального плана,

который должен быть в этом случае представлен заказчику работ на строительство, последним будет подготовлен проект на строительство с учетом Генерального плана и требований действующих строительных норм и правил. Кроме того, положения Земельного кодекса Российской Федерации, Положения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561), не содержат требований о наличии проекта строительства дороги при резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.

На основании ч.5 ст.52 АПК РФ в целях обеспечения законности в дело вступил прокурор Томской области. В судебном заседании представитель прокуратуры Томской области просила удовлетворить требования заявителя по основаниям, изложенные в отзыве на заявление, в том числе в связи с тем, что в соответствии со ст.70.1 Земельного Кодекса Российской Федерации резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных ст.49 настоящего Кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий (ч.2 ст. 70.1 ЗК РФ).

Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации (ч.4 ст.70.1 ЗК РФ). Согласно п.3 Положения о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 №56, решение о резервировании земель принимается в соответствии с документами территориального планирования.

При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией. В соответствии с п.4 ст.9 Градостроительного кодекса РФ не допускается принятие органами местного самоуправления решений о резервировании земельных участках для государственных или муниципальных нужд при отсутствии документов территориального планирования.

Генеральный план города Томска, являющийся в силу ст.18 Градостроительного кодекса Российской Федерации документом территориального планирования, не предусматривает размещение каких-либо объектов на спорном земельном участке.

Согласно п.2 ч.5 ст.23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации положения о территориальном планировании, содержащиеся в Генеральном плане, включают в себя перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

В частности, раздел 5 Положения о территориальном планировании Генерального плана города Томска, в числе мероприятий по развитию магистральной улично-дорожной сети, не содержит реконструкцию и расширение ул.Нахимова.

Ссылка Ответчика и третьего лица на Схему транспортной инфраструктуры и карту градостроительного зонирования как основание для резервирования с целью расширения магистральной улицы городского значения, а также довод о том, что спорный земельный участок попадает в границы ул.Нахимова, несостоятельны.

Согласно фрагмента карты градостроительного зонирования спорный земельный участок расположен в зоне общественно-жилого назначения.

В силу п.11 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых

расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Таким образом, красные линии отделяют территорию улично-дорожной сети от остальной территории города. За пределы красных линий в сторону улицы не должны выступать здания и сооружения.

Из анализа представленного в материалы дела фрагмента карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки с обозначением земельного участка по ул. Нахимова,2, кадастрового паспорта земельного участка следует, что спорный земельный участок не располагается за красными линиями застройки на территории земель общего пользования. На фрагменте карты указаны только проектируемые красные линии, которые до настоящего времени в установленном законом порядке не утверждены.

Таким образом, спорный земельный участок по ул.Нахимова,2 не расположен в границах планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры.

Представитель прокуратуры Томской области полагает, что постановление Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» не соответствует актам большей юридической силы - ч.1 ст.36, ст.70.1 Земельного Кодекса Российской Федерации, п.4 ст.9, п.п.2 ч.5 ст.23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, п.3 Положения о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, в связи с чем полагает, что требования заявителя подлежат удовлетворению.

Более подробно доводы участвующих в деле лиц изложены в письменных пояснениях.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, арбитражный суд считает установленными следующие обстоятельства.

ООО «Профит» зарегистрировано в качестве юридического лица Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Томску 08.07.2007, ОГРН 1077017027691.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серии 70АБ №138453 от 31.08.2007 ООО «Профит» на праве собственности принадлежит нежилое двухэтажное здание, общей площадью 274,2 кв.м, инв. № 69:401:1000:18:03373, лит. А., расположенное по адресу: Томская область, г.Томск, ул.Нахимова,2 (кадастровый номер: у 70:21:0:0:2193), которое было приобретено на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 16.08.2007, в соответствии с которым ООО «Мосттранссервис» продало ООО «Профит» нежилое здание, общей площадью 274,2 кв.м, инв. № 69:401:1000:18:03373, лит. А., расположенное по адресу: Томская область, г.Томск, ул.Нахимова,2 (кадастровый номер: у 70:21:0:0:2193).

Принадлежащее ООО «Профит» нежилое здание расположено на земельном участке площадью 586 кв.м, находящимся по адресу: г.Томск, ул.Нахимова,2, кадастровый номер 70:21:0200022:0199.

Данный земельный участок принадлежал продавцу нежилого помещения - ООО «Мосттранссервис» - на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 17.01.2000 №ТО-21-11370 (право аренды зарегистрировано 05.09.2000 №70-01/4п-61/2000-699), заключенного на основании постановления Мэра г.Томска от 17.01.2000 №82-з. В соответствии с указанным постановлением Мэра г.Томска №82з от 17.01.2000 данный земельный участок был предоставлен ООО «Мосттранссервис» в аренду сроком на 25 лет для эксплуатации магазина розничной торговли.

В связи с переходом права собственности на нежилое помещение согласно договору купли-продажи недвижимого имущества от 16.08.2007, договор аренды земельного участка между Администрацией г.Томска и ООО «Мосттранссервис» был расторгнут на основании соглашения от 13.09.2007.

20.08.2008 ООО «Профит», со ссылкой на положения ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации, обратилось в Администрацию г.Томска с заявлением (вх. №323/15) о предоставлении ООО «Профит» в собственность за плату земельного участка, кадастровый номер 70:21:0200022:0199, площадью 586 кв.м, по адресу: г. Томск, ул.Нахимова,2.



Письмом от 13.10.2008 (исх. №8329) Департамент строительства и архитектуры Администрации г.Томска уведомил ООО «Профит» о невозможности предоставления участка в собственность по причине нахождения последнего в габаритах красных линий, а также в границах транспортной инфраструктуры.

Не согласившись с отказом Администрации г.Томска ООО «Профит» обратилось в Арбитражный суд Томской области с заявлением о признании незаконным бездействия органа местного самоуправления и обязанности Администрации г.Томска предоставить земельный участок по адресу: г. Томск, ул.Нахимова,2, площадью 586 кв.м, кадастровый номер 70:21:0200022:0199 в собственность путем заключения договора купли-продажи земельного участка (дело №А67-6152/08).

Решением Арбитражного суда Томской области от 16.02.2009 по делу №А67-6152/08, вступившим в законную силу, в удовлетворении требований ООО «Профит» отказано. Основанием для отказа послужил установленный судом факт непредставления ООО «Профит» при подаче заявления в Департамент строительства и архитектуры Администрации г.Томска выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела №А67-6152/09 арбитражным судом в решении суда, вступившем в законную силу, установлено, что акт об утверждении проекта красных отсутствует, красные линии по адресу - г.Томск, ул.Нахимова,2, в установленном порядке не утверждены, земельный участок не находится в границах транспортной инфраструктуры (магистральной улицы общегородского значения).

24.02.2009 ООО «Профит» повторно обратилось в Администрацию г.Томска с заявлением (вх. №84/15) о предоставлении в собственность за плату земельного участка по адресу: г.Томск, ул.Нахимова,2, площадью 586 кв.м.

В ответ на заявление от 24.02.2009 вх. №84/15 в адрес ООО «Профит» поступило письмо Департамента строительства и архитектуры Администрации г.Томска № 01-0119/2971 от 03.04.2009 «О предоставлении информации», в котором было указано, что на основании правового заключения от 23.03.2009 №290/3 возможность удовлетворения заявления ООО «Профит» отсутствует, и предложено оформить земельный участок на праве аренды. В качестве приложений к данному письму были приложены постановление Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» и заключение Правового комитета Администрации г. Томска от 23.03.2009 №290/3.

Полагая, что постановление Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» не соответствует закону и нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, ООО «Профит» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим указанного нормативного правового акта (уточнения от 05.02.2010).

Признание недействующим постановления Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» в связи с несоответствием Положению о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 года №561, Градостроительному Кодексу Российской Федерации, Земельному Кодексу Российской Федерации является предметом рассмотрения по настоящему делу.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, суд считает, что постановление Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» не соответствует положениям нормативных правовых актов, имеющих большую юридическую силу, в связи с чем имеются основания для признания его недействующим. При этом суд исходит из следующего.

В соответствии с ч.1 ст.192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным

лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу ч.4 ст.194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт.

При этом, в соответствии с ч.5 данной статьи арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, и проверяет оспариваемое положение в полном объеме. Таким образом, учитывая требования главы 23 АПК РФ, и распространение действия нормативного правового акта на неопределенный круг лиц, при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов суд не может ограничиться лишь установлением влияния акта на права заявителя, но обязан исследовать все доказательства, проверить полномочия органа, соответствие акта в его оспариваемой части законам и иным нормативным правовым актам.

Статьей 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить настоящему Кодексу.

Согласно положениям ст.70.1 Земельного кодекса Российской Федерации, резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных ст.49 Земельного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

В силу п.4 ст.70.1 Земельного кодекса Российской Федерации порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

На основании предоставленных полномочий постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561 утверждено Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд (далее по тексту – Положение о резервировании).

В соответствии с п.п.2, 3 Положения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561, решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд принимается соответственно

уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами: а) документы территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией; б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

В соответствии с п.4 ст.28 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев: изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с п.1 ст.11 Земельного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Наличие у Администрации г.Томска полномочий на принятие решения о резервировании земель следует из положений, предусмотренных в п.26 ч.1 ст.16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ (ред. от 08.11.2007) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.09.2003) (согласно указанной норме функция по резервированию земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд относится к вопросам местного значения городского округа) и корреспондирующих положений п.1.26 ст.39 Устава г.Томска в редакции решения Думы г.Томска от 02.12.2008 (согласно указанной норме функция по осуществлению резервирования земель и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования «Город Томск» для муниципальных нужд в период принятия оспариваемого постановления была отнесена к компетенции администрации г.Томска - органа местного самоуправления).

Таким образом, в момент принятия оспариваемого акта Администрация г.Томска осуществляла функции по резервированию земельных участков для муниципальных нужд.

Однако, нормативные правовые акты о резервировании земель для муниципальных нужд, принятые органом местного самоуправления, должны соответствовать положениям законодательства, предусматривающим основания и порядок такого резервирования.

Из материалов дела следует, что 04.03.2009 Администрацией г.Томска принято постановление «О резервировании земель для муниципальных нужд». Исходя из приложений к постановлению, земельный участок, расположенный по адресу: г.Томск, ул.Нахимова,2 (кадастровый номер 70:21:0200022:0199), входит в состав земель, зарезервированных для муниципальных нужд для строительства автомобильной дороги местного значения - магистральной улицы общегородского значения (ул.Нахимова) сроком на семь лет. Основанием резервирования данного земельного участка для муниципальных нужд послужил основной регулирующий стратегию градостроительной политики муниципального образования «Город Томск» нормативный акт - Генеральный план муниципального образования «Город Томск» в части установленной Схемы транспортной инфраструктуры, утв. Решением Думы г.Томска от 27.11.2007 №687.

Согласно приложению №2 к постановлению Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» к числу земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель, отнесен земельный участок, расположенный по адресу г.Томск, ул.Нахимова,2 (кадастровый номер 70:21:020002:0199).

В силу п.2 постановления Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» на земельном участке, расположенном по адресу: г.Томск, ул.Нахимова,2 (кадастровый номер 70:21:020002:0199), установлен ограниченный режим использования, в соответствии с которым запрещается возведение новых, а также реконструкция существующих зданий, строений, сооружений.

Постановление опубликовано в «Сборнике официальных материалов муниципального образования «Город Томск» (выпуск №8 за 2009). Данный сборник является учрежденным для официального опубликования муниципальных правовых актов мэра города Томска, иной официальной информации в соответствии с п.1 Постановления Мэра г.Томска от 13.02.2006 №66, в Сборнике имеются сведения о регистрации в Сибирском окружном территориальном управлении по делам печати и средств массовой информации, свидетельство ПИ №ФС 12-1564 от 21.09.2007.

Поскольку земли по данному постановлению резервируются для муниципальных нужд, данный акт – постановление №150 от 04.03.2009 затрагивает права не только ООО «Профит», претендующего на земельный участок, включенный в состав резервируемых по данному постановлению земель, а распространяется на неопределенный круг лиц.

В соответствии со ст.2 действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на ряде принципов. В том числе предусмотрены принципы обеспечения устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования (п.1), обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности (п.2), осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки (п.4) и другие, при этом предусмотрен также принцип участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия (п.5).

Статьей 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. По вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить настоящему Кодексу.

На основании п.2 ст.1, п.2 ч.1 ст.18 Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий. Документами территориального планирования муниципальных образований являются генеральные планы поселений.

Из объяснений представителя Администрации г.Томска, а также представителя третьего лица Департамента архитектуры и градостроительства администрации г.Томска следует, что основанием для принятия оспариваемого постановления послужил основной регулирующий стратегию градостроительной политики муниципального образования «Город Томск» нормативный акт - генеральный план муниципального образования «Город Томск» в части установленной Схемы транспортной инфраструктуры, утв. Решением Думы г.Томска от 27.11.2007 №687.

Из раздела 5 Генерального плана г.Томска следует, что развитие транспортной инфраструктуры г.Томска является первоочередной социальной и градостроительно-

инженерной задачей. Разрешение транспортных проблем возможно только при комплексном подходе к реконструкции и развитию всех элементов транспортной инфраструктуры; в основу решений Генерального плана по развитию транспортного комплекса положен подход преобразования сложившейся радиально-полукольцевой системы в радиально-кольцевую.

К кольцевым магистральным улицам и дорогам относятся: улицы Дальне-Ключевская - Яковлева - Красноармейская - Кирова, охватывающие центральное ядро города; ул. Бердская - ул. им. 79-й Гвардейской дивизии - Комсомольский пр. - улицы Елизаровых - Нахимова; улицы Профсоюзная и им. 5-й Армии - Смирнова - Старо-Деповская - Транспортная - Жуковского - Шевченко - Елизаровых - Нахимова; ул. Дальне-Ключевская - пр. Мира - новая трасса, выводящая на ул. Беринга, сама ул. Беринга - новая трасса, выводящая на ул. Балтийскую и снова на ул. Елизаровых и пр. Нахимова.

Согласно ч.3, 4, 5, 6 ст.23 Градостроительного кодекса Российской Федерации генеральные планы включают в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе: автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения, в границах городского округа, содержат положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы).

Положения о территориальном планировании, содержащиеся в генеральных планах, включают в себя, в том числе, существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи.

На картах (схемах), содержащихся в генеральных планах, отображаются, в том числе, границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, либо на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

В материалы дела представлен фрагмент генерального плана г.Томска (схемы транспортной инфраструктуры), фрагмент карты градостроительного зонирования с показом земельного участка по ул.Нахимова,2, а также копия фрагмента планшета (топографической подосновы г.Томска) с показом ул.Нахимова,2, пр.Ленина, из которых следует, что спорный земельный участок в основном расположен в зоне общественно-жилого назначения и частично на территории ул.Нахимова.

Из представленного в материалы дела фрагмента карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки с обозначением земельного участка по ул.Нахимова,2, кадастрового паспорта земельного участка следует, что спорный земельный участок не располагается за красными линиями застройки на территории земель общего пользования. На фрагменте карты указаны проектируемые красные линии, которые до настоящего времени в установленном законом порядке не утверждены. Таким образом, спорный земельный участок по ул.Нахимова,2 не расположен в границах планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры.

Согласно ст.26 Градостроительного кодекса Российской Федерации, реализация генерального плана поселения осуществляется на основании плана реализации плана поселения, который утверждается главой местной администрации поселения, реализация генерального плана городского округа – на основании плана реализации генерального плана городского округа, который утверждается главой местной администрации городского округа, в течении трех месяцев со дня утверждения соответствующего генерального плана.

В плане реализации генерального плана содержится:

- решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;
- сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;
- финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана.

В материалах имеется письмо Департамента дорожного строительства и благоустройства Администрации г.Томска от 03.04.2009 №1042 из которого следует, что «в составе инженерного проекта: «Строительство автомобильной дороги Академгородок (ТВЗ) — Аэропорт (Богашево) на участке Томск-Аэропорт» (заказчик - ДДСИБ, проектировщик - ОАО «Томгипротранс») предусмотрена реконструкция пл.Транспортной. Разработка проектной документации на расширение ул.Нахимова на участке от пр.Ленина до пл.Транспортная не планируется, за исключением небольшого участка от пл.Транспортная до ул.Котовского, реконструкция которого предусмотрена в составе вышеуказанного инженерного проекта».

Исходя из ответа Департамента дорожного строительства и благоустройства Администрации г.Томска на запрос суда от 18.05.2009 №1662 следует, что инженерный проект «Строительство автомобильной дороги Академгородок (ТВЗ) — Аэропорт (Богашево) на участке Томск-Аэропорт» разработан ОАО «Томгипротранс» на основании технического задания ДДСИБ, проект проходит государственную экспертизу, в составе проекта предусматривается реконструкция участка ул.Нахимова от ул.Котовского до пл.Транспортной.

Данные документы не содержат каких-либо указаний на то, что планируется в рамках реализации Генерального плана г.Томска размещение на землях, которые зарезервированы по оспариваемому постановлению, а зарезервированы фактически только земли, относящиеся к земельному участку, за выкупом которого обратился заявитель, строительство объекта, указанного в постановлении, - автомобильной дороги местного значения по ул.Нахимова. В данных документах не имеется также указаний на планируемое расширение ул.Нахимова, за исключением небольшого участка от пл.Транспортная до ул.Котовского, не касающегося зарезервированных земель. Каких-либо иных документов, подтверждающих что в рамках мероприятий по реализации генерального плана в соответствии со ст.26 Градостроительного кодекса Российской Федерации запланированы мероприятия, направленные на размещение именно на зарезервированных землях автомобильной дороги местного значения, не представлено.

Корректировка генерального плана муниципального образования «Город Томск» утверждена решением Думы г.Томска от 27.11.2007 №687. Согласно схемы транспортной инфраструктуры генерального плана, ул.Нахимова является магистральной улицей общегородского значения. В составе представленного в ДДСИБ плана реализации не предусмотрена реконструкция ул.Нахимова в расчетный период до 2025 года, за исключением участка Академгородок (ТВЗ) — Аэропорт (Богашево) на участке Томск - Аэропорт. К ответу Департамента приложен фрагмент чертежа «Строительство автомобильной дороги Академгородок (ТВЗ) – Аэропорт «Богашево» на участке Томск - Аэропорт». Транспортная развязка на пл.Южная. Генеральный план» 133-ОЧ.2-гт.

В соответствии с требованиями ч.1 ст.47 Градостроительного кодекса Российской Федерации для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны выполняться инженерные изыскания. Подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий не допускаются.

Постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 №20 утверждено Положение о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - Положение).

Настоящее Положение устанавливает порядок выполнения инженерных изысканий для изучения природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и расположенных на них земельных участков, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а также для формирования государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий и информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.

Пунктами 4, 6 Положения предусмотрено, что основанием для выполнения инженерных изысканий является заключаемый в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации договор между заказчиком (застройщиком) и исполнителем, к которому прилагаются техническое задание и программа выполнения инженерных изысканий. Материалы и результаты инженерных изысканий оформляются в виде отчетной документации о выполнении инженерных изысканий, состоящей из текстовой и графической частей, а также приложений к ней (в текстовой, графической, цифровой и иных формах).

Доводы представителя Администрации г.Томска о том, что письма Департамента дорожного строительства и благоустройства администрации г.Томска от 03.04.2009 №1042, от 18.05.2009 №1662 представлены структурным органом Администрации г.Томска, вне ведения Администрации г.Томска и как доказательства являются информативно ошибочными, поскольку уполномоченным органом на ведение единой градостроительной политики на территории муниципального образования «Город Томск» является Администрация г.Томска отклоняется судом, т.к. исходя из положения о Департаменте дорожного строительства и благоустройства администрации г.Томска, утвержденного решением Думы г.Томска 30.10.2007 №683 «О внесении изменений в решение Думы города Томска от 24.05.2005 №916 «Об утверждении структуры администрации города Томска» и утверждении положений следует, что предметом деятельности Департамента дорожного строительства и благоустройства администрации г.Томска является обеспечение в рамках своей компетенции решение вопросов, в т.ч. по содержанию и строительству автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах муниципального образования «Город Томск» (п.2.1 Положения). Исходя из положений п.3.5 Положения, Департамент выступает в установленном порядке заказчиком (заказчиком-застройщиком) на выполнение изыскательских и научно-исследовательских работ, работ по проектированию, строительству (реконструкции), капитальному и текущему (ямочному) ремонту, текущему содержанию объектов внешнего благоустройства, озеленения инженерной инфраструктуры, в том числе улиц, автомобильных дорог общего пользования. Кроме того, документов, подтверждающих, что проводится разработка проектной документации, инженерные изыскания, какие-либо иные мероприятия, направленные на размещение именно на зарезервированных землях автомобильной дороги местного значения, Администрацией г.Томска в материалы дела не представлено.

Ссылки на то, что подтверждением намерения Администрации г.Томска в изменении параметров ул.Нахимова является план реализации Генерального плана муниципального образования «Город Томск», Постановление администрации г.Томска от 10.03.2009 N163. Согласно п.7.6 таблицы №3-4 (Городской общественный транспорт) заложено сооружение линий троллейбуса от пр.Кирова по ул.Елизаровых - ул.Нахимова (в срок 2015 - 2025 - в пределах действия срока оспариваемого решения о резервировании (2015) не могут быть признаны обоснованными с учетом того, что указанными актами предусмотрено только сооружение линии троллейбуса, в том числе по ул.Нахимова, что само по себе не свидетельствует ни о предполагаемом расширении автомобильной дороги, расположенной сейчас на данной улице, ни о том, что такое расширение должно быть произведено именно с учетом земель, зарезервированных по оспариваемому постановлению.

Исследовав представленные материалы, суд приходит к выводу, что Администрацией г.Томска не представлено доказательств, подтверждающих выполнение в рамках реализации генерального плана города Томска мероприятий по реконструкции ул.Нахимова, применительно к землям, которые зарезервированы оспариваемым постановлением. При этом в самой Схеме транспортной инфраструктуры генерального плана обозначено только, что ул.Нахимова является магистральной улицей общегородского значения, конкретных сведений о необходимости расширения имеющейся автомобильной дороги по ул.Нахимова именно таким образом, для которого требуется задействовать спорный земельный участок по ул.Нахимова,2, в данной схеме не содержится, иных документов, подтверждающих такую необходимость, от органа местного самоуправления не поступило. Таким образом, доказательств того, что генеральным планом предусмотрено расширение улицы Нахимова как улицы магистрального значения либо строительство автомобильной дороги местного значения непосредственно в месте расположения зарезервированных земель (земельного участка по ул.Нахимова,2), ответчиком в материалы дела не представлено.

Доводы представителя Администрации г.Томска и представителей третьих лиц относительно применения положений СНиП 2.07.01-89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» согласно которому ширина магистральных улиц в красных линиях принимается от 40м до 80м и, соответственно, земельный участок по ул.Нахимова,2 зарезервирован с учетом планируемого расширения магистральной улицы общегородского значения, отклоняются судом, так как СНиПы являются документацией, разработанной для целей проектирования и строительства. Из фрагмента карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки с обозначением земельного участка по ул.Нахимова,2 видно, что данный участок подпадает в проектные красные линии. Оснований прохождения проектных красных линий, предусмотренных картой градостроительного зонирования, а также существования проекта красных линий, ответчиком не представлено. При этом также орган местного самоуправления не подтвердил, что на данных землях запланировано размещение объекта шириной именно 80м и что для этого необходимы именно эти земли.

В случае расширения ул.Нахимова в обе стороны от существующей оси дороги в границы проектируемых красных линий подпадают особо охраняемые природные территории, списки которых утверждены решениями Думы г.Томска №358 от 19.12.2006 и №1198 от 28.04.2009 «Об особо охраняемых природных территориях г.Томска», т.ч. территория, отнесенная к лагерному саду и ограниченный участок зеленых насаждений по ул.Нахимова (р-н Детского городка) – приложение к решению №358 от 19.12.2006. Согласно положению об особо охраняемой природной территории местного значения «Ограниченный участок зеленых насаждений по ул.Нахимова (р-н детского городка)» на территории запрещается прокладка новых инженерных коммуникаций (линий электропередачи, автодорог, трубопроводов и др.), кроме рекреационного природопользования, а также случаев жизнеобеспечения населения.

В материалы дела не представлено документов, подтверждающих действительную ширину ул.Нахимова в красных линиях, что не позволяет сделать вывод о том, что в настоящее время ширина данной улицы не соответствует СНиП 2.07.01-89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений», согласно которому как указано ответчиком ширина магистральных улиц в красных линиях принимается от 40м до 80м. Не представлено также рабочего проекта, который позволил бы определить предполагаемую ширину дороги и вариант места ее размещения в случае расширения улицы. Кроме этого, не представлено также и каких-либо иных документов о том, что органом местного самоуправления вообще исследовался вопрос о вариантах размещения автомобильной дороги по ул.Нахимова (в случае, если будет проводиться расширение улицы и имеющейся дороги), что действительно при принятии оспариваемого постановления с учетом всех имеющихся условий определена территория, на которой предполагается размещение такого объекта.

Согласно пп.9 п.2 ст.49 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением объектов



государственного или муниципального значения, в числе которых названы автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Доказательств того, что Администрацией г.Томска проводились работы либо предварительный анализ по выбору наиболее оптимального расширения варианта дороги, ответчиком не представлено.

Также отсутствуют градостроительные документы, свидетельствующие о принятии Администрацией каких-либо решений по расширению ул.Нахимова.

С учетом вышеизложенных обстоятельств, суд приходит к выводу, что у Администрации г.Томска не имелось оснований для резервирования именно этих земель при вынесении постановления от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд».

При этом суд учитывает, что оспариваемое постановление о резервировании земельного участка вынесено Администрацией г.Томска 04.03.2009, т.е. после повторного обращения ООО «Профит» с заявлением от 24.02.2009 вх.№84/15 о предоставлении в собственность за плату земельного участка, расположенного по адресу - г.Томск, ул.Нахимова,2.

При рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт (ч.4 ст.194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Установив несоответствие оспариваемых положений указанного нормативного акта действующему законодательству, суд в соответствии с п.2 ч.2 ст.195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признает эти положения недействующими.

Проанализировав нормы права и материалы дела, суд приходит к выводу о том, что оспариваемое постановление от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» не соответствует положениям нормативных правовых актов, имеющих большую юридическую силу и предусматривающих возможность резервирования земель только при наличии соответствующих оснований, в том числе: ч.4 ст.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации; п.2 ст.49 Земельного кодекса Российской Федерации; ст.70.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Положению о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 N561; ч.1 ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Доводы заявителя в части несоответствия оспариваемого нормативного правового акта постановления от 04.03.2009 №150 положениям п.4 ст.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами отклоняются судом, т.к. положения данной нормы с учетом ст.3 Федерального закона от 29.12.2004 N191-ФЗ (ред. от 04.12.2007), должны были быть введены в действие с 01.01.2010, согласно ред. от 27.12.2009 ч.4 ст.9 вводится в действие с 01.01.2012.

Таким образом, положения данной нормы в период вынесения оспариваемого акта не действовали, что, тем не менее, не свидетельствует о наличии оснований для отказа в удовлетворении требований с учетом того, что подтверждено несоответствие вынесенного постановления иным положениям нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, указанным заявителем и прокурором.

Нормы ст.ст.35, 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на нарушение которых ссылаются заявитель и прокурор, содержат общие положения, в т.ч. ст.35 предусматривает, что в результате градостроительного зонирования могут быть установлены 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, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации включает в себя положения о градостроительном регламенте, которыми согласно ч.1 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Данные нормы прямо не регулируют резервирование земель. Вместе с тем, из их толкования следует, что резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

Согласно п.1 ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации, собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию этих земельных участков и приобретают права на них в порядке и на условиях, установленным настоящим Кодексом. Поскольку оспариваемое постановление было приведено в качестве основания для отказа в предоставлении земельного участка по заявлению общества, данное постановление непосредственно касается прав заявителя, в связи с чем у него имелись основания для обращения в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Обязанность доказывания соответствия оспариваемого акта федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, наличия у органа или должностного лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для его принятия, возлагается на орган, должностное лицо, которые приняли акт, в соответствии с ч.6 ст.194 АПК РФ.

В связи с тем, что в ходе рассмотрения дела Администрацией г.Томска не представлены доказательства наличия оснований для вынесения оспариваемого постановления о резервировании земельного участка по ул.Нахимова,2, учитывая, что данное постановление нарушает права ООО «Профит», влияет на возможности их реализации, суд на основании ст.195 АПК РФ, считает, что постановление Администрации г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» не соответствует ч.4 ст.3 с учетом положений ст.23, 35, 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ч.1 ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.49 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.70.1 Земельного кодекса Российской Федерации, п.3 Положения о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561, в связи с чем требования заявителя подлежат удовлетворению.

В связи с удовлетворением требований заявителя, судебные расходы в сумме 3 000 руб., в т.ч. 1 000 руб. за рассмотрение кассационной жалобы, согласно ст.ст.110 и 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и п.п.12 п.1 ст.333.21 Налогового кодекса Российской Федерации, относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 176, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Постановление Мэра г.Томска от 04.03.2009 №150 «О резервировании земель для муниципальных нужд» признать несоответствующим Земельному Кодексу Российской Федерации

Федерации, Градостроительному кодексу Российской Федерации, Положению о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561, и не действующим.

Взыскать с Администрации г.Томска в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Профит» судебные расходы в размере 3 000 рублей.

Решение вступает в законную силу немедленно после принятия и может быть обжаловано в течение месяца со дня вступления в законную силу в арбитражный суд кассационной инстанции - Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа.

Председательствующий

А.Н. Гапон

Судьи

Е.В. Афанасьева

О.А. Скачкова