



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 727/13

Москва

18 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Козырь О.М., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Волгоградской области от 09.06.2012 по делу № А12-3669/2012, постановления Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30.10.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области – Кошелева О.Н.;

от общества с ограниченной ответственностью «Шеврон-Авто» – Винокуров А.О.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Шеврон-Авто» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением о признании недействительным постановления главы администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области (далее – администрация) от 25.01.2012 № 68-ГО (далее – постановление администрации от 25.01.2012), которым отказано обществу в выборе земельного участка площадью 50 000 кв. метров, расположенного между улицей имени генерала Карбышева и военным комиссариатом города Волжского Волгоградской области, и в предварительном согласовании места размещения объектов – магазина с офисными помещениями, гаражных боксов для хранения и ремонта автомобилей (автомастерской) и автомойки (далее – объекты); о понуждении администрации в 30-дневный срок выбрать названный земельный участок в порядке, установленном статьями 30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), и принять решение, которым либо предварительно согласовать место размещения объектов, либо отказать в предварительном согласовании места размещения объектов. При этом до принятия решения осуществить информирование населения о предполагаемом предоставлении указанного земельного участка, составить акт выбора участка.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 09.06.2012 постановление администрации от 25.01.2012 признано недействительным.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 30.10.2012 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

По мнению администрации, ее постановление от 25.01.2012 является правомерным, поскольку испрашиваемый обществом земельный участок расположен в двух территориальных зонах – в зоне активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования «Р-2» и в зоне общественно-деловой застройки «ОД-2», в связи с чем его предоставление под строительство обозначенных обществом объектов невозможно. Кроме того, в отношении части этого земельного участка в администрацию поступили обращения от нескольких заявителей о ее предоставлении для строительства объектов недвижимости.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Судами установлено, что постановлением Волжской городской Думы Волгоградской области от 09.10.2009 № 68/4 принято Городское положение от 15.10.2009 № 480-ВГД «Правила землепользования и застройки городского округа – город Волжский Волгоградской области» (далее – Правила землепользования и застройки).

Общество обратилось в администрацию с заявлением от 20.12.2009 № 17 о предоставлении упомянутого земельного участка.

Письмом от 29.01.2010 № 07-04/788 администрация отказала обществу в предоставлении испрашиваемого земельного участка для строительства объектов с предварительным согласованием места их размещения в связи с отсутствием проекта планировки данной территории.

Отказ администрации являлся предметом судебного разбирательства по делу № А12-8891/2010 Арбитражного суда Волгоградской области. Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 24.10.2011 по этому делу признал незаконным решение администрации, выраженное в письме от 29.01.2010, об отказе в предоставлении обществу указанного земельного участка для строительства объектов как не соответствующее требованиям статей 30, 31 Земельного кодекса. Суд исходил из того, что Правила землепользования и застройки не содержат каких-либо ограничений или запретов на предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта при отсутствии проекта планировки территории.

Отсутствие проекта планировки территории и проекта межевания земельного участка при наличии Правил землепользования и застройки не является препятствием для выбора земельного участка согласно пункту 2 статьи 31 Земельного кодекса, при этом орган местного самоуправления обязан обеспечить выбор земельного участка с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории.

Для восстановления нарушенного права суд обязал администрацию осуществить в порядке статей 30, 31 Земельного кодекса выбор земельного участка по заявлению общества от 20.12.2009 и принять соответствующее решение.

Администрацией по итогам рассмотрения заявления общества от 20.12.2009 было принято постановление от 25.01.2012. Отказ мотивирован тем, что испрашиваемый земельный участок расположен в двух территориальных зонах, что противоречит статье 30

Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс). Участок частично находится в зоне активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования («Р-2»), в которой строительство таких объектов, как магазин с офисными помещениями, гаражные боксы для хранения и ремонта автомобилей (автомастерская) и автомойка, не допускается. Кроме того, участок частично расположен на землях общего пользования (местный проезд). Запрашиваемая площадь земельного участка отсутствует, так как на часть испрашиваемого земельного участка имеется несколько заявок о ее предоставлении для строительства объектов недвижимости, в связи с чем администрацией было принято постановление от 03.08.2011 № 4132 «О принятии решения о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

Общество, полагая, что постановление администрации от 25.01.2012 является незаконным, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Признавая недействительным постановление администрации от 25.01.2012, суды исходили из следующего.

Администрацией не были осуществлены какие-либо действия по выбору земельного участка обществу, в том числе по определению возможных вариантов подходящего размещения объектов, в связи с чем правовые основания для отказа обществу в осуществлении выбора и предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов отсутствуют.

Суды пришли к выводу о том, что постановление администрации от 25.01.2012 принято без учета постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.10.2011 по делу № А12-8891/2010.

Между тем суды не учли следующее.

Признавая незаконным решение администрации об отказе в предоставлении испрашиваемого земельного участка, обязывая администрацию осуществить в порядке статей 30, 31 Земельного кодекса выбор земельного участка по заявлению общества от 20.12.2009 и принять соответствующее решение, суд кассационной инстанции в постановлении от 24.10.2011 по делу № А12-8891/2010 не предрешил вопрос о предварительном согласовании места размещения объектов.

Повторно рассмотрев заявление общества, администрация установила, что имеются основания для отказа в выборе испрашиваемого обществом земельного участка и отказа в размещении объектов, которые не были положены в основу оспоренного в судебном порядке первоначального отказа администрации.

Установив, что испрашиваемый земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки расположен в двух территориальных зонах – «Р-2» (зона активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования) и «ОД-2» (зона общественно-деловой застройки), что согласно части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса влечет невозможность формирования такого участка, а также что испрашиваемый участок частично расположен на землях общего пользования (местном проезде, который разделяет две названные зоны), что противоречит пункту 1.6.3 Правил землепользования и застройки, администрация в соответствии с действующим законодательством приняла постановление от 25.01.2012 об отказе обществу в предварительном согласовании места размещения объектов. При этом администрацией было учтено испрашиваемое обществом назначение земельного участка – для размещения объекта капитального строительства, а именно магазина с офисными помещениями, гаражных боксов для хранения и ремонта автомобилей (автомастерской) и автомойки, что в силу статьи 98 Земельного кодекса и раздела 11 Правил землепользования и застройки не допускается на землях территориальной зоны «Р-2».

Пунктом 2 статьи 31 Земельного кодекса предусмотрена возможность определения вариантов размещения объекта по обращению заинтересованного лица о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном случае, обращаясь за предоставлением земельного участка площадью 50 000 кв. метров, общество просило предоставить ему определенный земельный участок указанного размера в указанном месте (определен адресно и на схеме). При таких условиях у администрации не было возможности в рамках процедуры выбора земельного участка предлагать обществу другие варианты посредством изменения места расположения испрашиваемого земельного участка и (или) изменения площади испрашиваемого участка, в том числе ее уменьшения.

Таким образом, вывод судов о том, что поскольку администрация не осуществила мероприятия по выбору земельного участка, у нее отсутствовали правовые основания для отказа обществу в осуществлении выбора и предоставлении испрашиваемого земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов, не соответствует действующему законодательству и установленным судами обстоятельствам. Основания для отказа в выборе земельного участка, содержащиеся в постановлении администрации от 25.01.2012, являются достаточными в соответствии с действующим законодательством.

Следовательно, действия администрации по рассмотрению заявления общества и по отказу в предварительном согласовании места размещения объектов не могут быть расценены как не соответствующие закону. Отказ администрации не противоречит судебным актам по делу № А12-8891/2010, поскольку суд обязал администрацию осуществить в порядке статей 30, 31 Земельного кодекса выбор земельного участка по заявлению общества от 20.12.2009 и принять соответствующее решение, и,

таким образом, не нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Судами неправильно применены нормы материального права, в том числе не принята во внимание часть 4 статьи 30 Градостроительного кодекса.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Волгоградской области от 09.06.2012 по делу № А12-3669/2012, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30.10.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Шеврон-Авто» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов