

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-6261/2011

16 апреля 2011 г.

Резолютивная часть постановления объявлена 16 апреля 2011 г.

Постановление в полном объеме изготовлено 16 апреля 2011 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Калашниковой М.Г., судей Гиданкиной А.В. и Прокофьевой Т.В., при участии в судебном заседании от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Фортуна» (ИНН 2304033499, ОГРН 1022300776398) – Шмелева С.В. (руководитель), Сивкова Г.Г. (доверенность от 23.01.2012), в отсутствие заинтересованного лица – Думы муниципального образования город-курорт Геленджик, третьего лица – администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (ИНН 2304026276, ОГРН 1022300778873), извещенных о времени и месте судебного заседания, рассмотрев кассационную жалобу Думы муниципального образования город-курорт Геленджик на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 03.11.2011 по делу № А32-6261/2011 (судьи Нигоев Р.А., Данько М.М., Савин Р.Ю.), установил следующее.

ООО «Фортуна» (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Думе муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – Дума) о признании недействительным фрагмента карты территориального зонирования, утвержденного решением Думы от 27.07.2010 № 466 в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:40:0403019:3, принадлежащего обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования, к зоне Р-4 (зона пляжей и набережных), как не соответствующего положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и генеральному плану г. Геленджика.

Решением от 03.11.2011 заявленные обществом требования удовлетворены. Судебный акт мотивирован тем, что при утверждении карты градостроительного зонирования не учтены сложившаяся планировка территории, фактическое

использование выделенного обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования земельного участка, генеральный план города.

В кассационной жалобе Дума просит отменить решение суда и отказать обществу в удовлетворении требований. По мнению подателя жалобы, Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – Правила землепользования), в составе которых утверждена карта территориального зонирования, приняты в пределах полномочий Думы и в соответствии с нормами градостроительного законодательства. До утверждения Правил землепользования заинтересованным лицам предлагалось представить в письменной форме свои предложения по проекту, однако общество с предложениями в органы местного самоуправления не обращалось. Статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрен порядок внесения изменений в Правила землепользования. Принадлежащий обществу объект капитального строительства фактически расположен на территории пляжа, кроме того, решением Арбитражного суда Краснодарского края от 31.03.2009 по делу № А32-22898/2003 удовлетворены требования администрации о сносе возведенных обществом конструкций. Заявитель указывает, что генеральный план г. Геленджика, в который внесен объект капитального строительства, возведенный обществом на спорном земельном участке, не является документом территориального планирования города, согласно плану объект занесен как уже существующее здание, но не как учреждение культурно-бытового обслуживания.

В отзыве на жалобу общество просит решение оставить без изменения.

В судебном заседании представители общества повторили доводы, изложенные в отзыве.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 16.04.2012.

Изучив материалы дела и заслушав представителей заявителя, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установил суд и не оспаривают участвующие в деле лица, незавершенный строительством объект кафе «Яхта» возведен ведомственным предприятием Геленджикского треста ресторанов и столовых в составе цокольного, первого и второго этажей по утвержденному и откорректированному проекту Гипроторг (заказ № 660241) на основании решений Геленджикского городского Совета депутатов трудящихся от 08.08.1973 и 12.09.1986.

Производственно-коммерческая компания «Фортуна» (правопродшественник общества, далее – ПКК «Фортуна») приобрело незавершенным строительством объект по договору купли-продажи от 03.06.1991.

ПКК «Фортуна» в 1992 году выдан строительный паспорт на строительство бизнес-клуба с казино и торговым рядом на городском пляже в г. Геленджике и получены технические условия городских служб, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей; 19.02.1992 согласован с инспектирующими службами города акт выбора земельного участка под строительство.

Решением Малого Совета г. Геленджика от 26.03.1992 ПКК «Фортуна» разрешено проектирование бизнес-клуба с казино и торговыми помещениями на участке площадью 0,4 га в районе городского пляжа в г. Геленджике. 4 декабря 1992 года получено архитектурно-планировочное задание на проектирование бизнес-клуба, утвержденное начальником управления архитектуры и градостроительства.

Постановлением главы администрации г. Геленджика от 04.06.1993 № 1153 ПКК «Фортуна» передан в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок площадью 0,4 га и выдано свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 14.01.1997 года по делу № 371-14 признано недействительным постановление главы администрации от 25.04.1996 № 690 «Об изъятии у ПКК «Фортуна» земельного участка по ул. Революционной в г. Геленджике».

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 25.09.1998 года по делу № А32-9210/1998 за ПКК «Фортуна» признано право собственности на незавершенным строительством объект недвижимости – кафе «Яхта», расположенный в г. Геленджике по ул. Революционной.

18 апреля 2002 года земельный участок, на котором расположен незавершенным строительством объект недвижимости, поставлен на государственный кадастровый учет с присвоением ему кадастрового номера 23:40:0403019:3. Обществу выдано архитектурно-планировочное задание на проектирование рекреационного центра (реконструкция здания кафе «Яхта») по ул. Революционной, 20 в г. Геленджике, которое утверждено 19.12.2006 управлением архитектуры и градостроительства администрации.

Решением Думы от 27.07.2010 № 466 утверждены Правила землепользования. Карта градостроительного зонирования г. Геленджика относит земельный участок заявителя с расположенным на нем объектом незавершенного строительства к зоне Р-4

(зона пляжей и набережных), разрешенные виды использования которого не допускают размещение и использование принадлежащего заявителю объекта капитального строительства по площади, этажности и целевому назначению.

Общество, ссылаясь на то, что в результате отнесения принадлежащего ему земельного участка к зоне Р-4 является невозможность получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство для завершения строительства объекта, обратилось в арбитражный суд с заявлением.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции правомерно исходил из следующего.

В силу пункта 1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки разрабатываются, в том числе, и для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц. Правила землепользования и застройки включают в себя карту градостроительного зонирования. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации в состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: 1) жилым; 2) общественно-деловым; 3) производственным; 4) инженерных и транспортных инфраструктур; 5) рекреационным; 6) сельскохозяйственного использования; 7) специального назначения; 8) военных объектов; 9) иным территориальным зонам. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового

режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования. Границы территориальных зон могут устанавливаться по границам земельных участков (пункт 3 части 2 названной статьи).

В соответствии с частью 2 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты должны устанавливаться с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны; возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства; функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований; видов территориальных зон; требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Согласно части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации. Довод Думы о том, что в целях доведения информации о содержании проекта Правил землепользования были организованы демонстрация проекта, публикация Правил в средствах массовой информации, проведение публичных слушаний и общество не воспользовалось своим правом и не заявило предложение о внесении изменений в проект Правил, не является основанием для отмены решения суда первой инстанции, принимая во внимание, что у органа местного самоуправления имелась информация о предоставленном обществу земельном участке и его целевом назначении. Общество владеет участком с 1991 года, является собственником расположенного на участке объекта, с 1991 года заявитель предпринимал меры по з строительства и получению соответствующих разрешений.

Довод о том, что по делу № А32-22898/2003 удовлетворено требование администрации о сносе также не является основанием для отмены решения суда, поскольку в названном деле рассматривался спор о сносе отдельных элементов здания.

Таким образом, при утверждении Правил землепользования не учтены сложившаяся планировка территории и существующее фактическое использование предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования обществу земельного участка под размещение кафе. Общество с 1991 года является законным правообладателем земельного участка с иным разрешенным видом использования, который ему предоставлен до принятия Правил.

При таких обстоятельствах суд пришел к правильному выводу о несоответствии оспариваемого нормативного акта изложенным выше положениям Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, нарушении прав заявителя на использование земельного участка в соответствии с его назначением и правомерно удовлетворил заявление общества.

Основания для отмены решения суда первой инстанции по доводам кассационной жалобы отсутствуют.

Руководствуясь статьями 284, 284 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 03.11.2011 по делу № А32-6261/2011 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий  
Судьи

М.Г. Калашникова  
А.В. Гиданкина  
Т.В. Прокофьева