



454000, г. Челябинск, ул. Воровского, 2  
тел. (351)263-44-81, факс (351)266-72-10  
E-mail: [arsud@chel.surnet.ru](mailto:arsud@chel.surnet.ru), [http: www.chel.arbitr.ru](http://www.chel.arbitr.ru)

**Арбитражный суд Челябинской области**

**Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Челябинск

**27 ноября 2013 года**

**Дело № А76-17387/2013**

Резолютивная часть решения объявлена 20 ноября 2013 года

Решение в полном объеме изготовлено 27 ноября 2013 года

Арбитражный суд Челябинской области в составе: председательствующего И.В. Мрез, судей Д.А. Бастена, И.В. Костылева, при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиофиксации секретарем судебного заседания Мартын И.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «АВТО-БЛИК.74», г. Челябинск к Челябинской городской Думе, третье лицо не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации г. Челябинска, при участии Прокурора Челябинской области о признании частично недействующим нормативного правового акта при участии в судебном заседании:

от заявителя: Новгородцевой А.В. – директор, личность удостоверена паспортом, Федорина А.В.- представителя по доверенности от 08.11.2013, личность удостоверена паспортом;

от ответчика: Горячко Ю.Ю.- доверенность № ГД1-12-743 от 06.06.2013, личность удостоверена сл. удостоверением;

от третьего лица: Литвиной З.И.- представителя по доверенности, личность удостоверена сл. удостоверением;

от прокурора: Москвитина Н.Н. – личность удостоверена сл. удостоверением

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «АВТО-БЛИК.74», г.Челябинск (далее: заявитель, ООО «АВТО-БЛИК.74») обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением к Челябинской городской Думе в котором просит признать недействующим решение Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ» и о признании утратившими силу отдельных решений Челябинской городской Думы» в части отнесения земельного участка площадью 758 кв.м. с кадастровым номером 74:36:070500:41 по адресу: г.Челябинск, Курчатовский район, Свердловский тракт, 22-В, к зоне К.3.1 (зона магистралей городского и районного значения), как несоответствующее положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Определением арбитражного суда к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации г. Челябинска.

Представители заявителя в судебном заседании на требованиях настаивали по основаниям, изложенным в заявлении. В обоснование указали, что территориальная зона, на которой располагается предоставленный в аренду Обществу земельный участок, в результате принятия новых правил землепользования, становится размещенным в территориальной зоне «К.3.1 - магистрали районного и городского значения», для которой не установлены виды разрешенного использования и градостроительный регламент, соответственно, выкуп в собственность земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, принадлежащий Обществу, становится невозможным. Заявитель полагает, что в данной ситуации очевидно нарушение прав Общества.

Представитель ответчика - Челябинской городской Думы в судебном заседании возражал по заявленным требованиям по основаниям, изложенным

в письменном отзыве, указал, что подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществлялась применительно ко всем территориям муниципального образования «Челябинский городской округ» на основании норм главы 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Полагает, что решение Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ» и о признании утратившими силу отдельных решений Челябинской городской Думы» соответствует нормам градостроительного законодательства, принято Челябинской городской Думой в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения и с учетом проведения процедуры публичных слушаний. Просил отказать заявителю в удовлетворении заявленных требований.

Представитель третьего лица - ГУАиГ г. Челябинска в судебном заседании возражал по заявленным требованиям. Указал, что считает требования не подлежащими удовлетворению.

Прокурор Челябинской области в судебном заседании пояснил, что спорное решение принято в установленном порядке с соблюдением норм действующего законодательства, что отнесение земельного участка к другой территориальной зоне не предполагает невозможность его использования в соответствии с ранее установленными видами. Таким образом, прокурор считает, что нарушений прав заявителя оспариваемым решением, не имеется.

Исследовав представленные в материалы дела письменные доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

Общество с ограниченной ответственностью «АВТО-БЛИК.74» зарегистрировано в качестве юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1127447006906, юридический адрес регистрации (место нахождения): г. Челябинск, Свердловский тракт, 22-В.

Как усматривается из материалов дела, распоряжением Главы города Челябинска от 25.02.2009 № 639 утвержден акт выбора земельного участка №003100-07-2009 и предварительно согласовано место размещения автомойки по проезду Большой Западный в Курчатовском районе г. Челябинска ООО «Алком» без проведения торгов (конкурсов, аукционов) (т.1 л.д. 89-95).

01.04.2009 в государственный кадастр недвижимости был внесен номер земельного участка 74:36:0705002:41, площадью 758,00±9,60 кв.м., расположенного примерно в 70 м по направлению на север от ориентира – строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г.Челябинск, Курчатовский район, проезд Большой Западный (т.1 л.д. 96-98).

Между ООО «Алком» и КУиЗО г. Челябинска, на основании распоряжения первого заместителя Главы города от 25.06.2009 №2384-д (т.1 л.д. 115) заключен договор краткосрочной аренды от 07.09.2009 УЗ № 007334-К-2009 (т.1 л.д. 106-114). Договор прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области. Исходя из условий данного договора земельный участок площадью 758,00 кв.м., расположенный по проезду Большой Западный г.Челябинска предоставлен ООО «Алком» для строительства автомойки.

12.12.2011 между ООО «Алком» и ООО «АВТО-БЛИК» было подписано соглашение о передаче прав и обязанностей по вышеуказанному договору аренды (т.1 л.д. 122-124). Соглашение прошло государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области.

23.12.2011 произведена государственная регистрация права собственности ООО «АВТО-БЛИК» на нежилое здание (автомойку), расположенное на вышеназванном земельном участке (т.1 л.д. 144). 05.06.2012 в результате реорганизации «АВТО-БЛИК» в виде разделения названное нежилое здание автомойки по разделительному балансу от 03.05.2012 перешло к «АВТО-БЛИК.74», право было зарегистрировано (т.1 л.д. 145, 146-154).

Решением Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13 утверждены «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ». Решение городской Думы от 27.04.2004 №36/8 «Об утверждении Правового зонирования территории города Челябинска» признано утратившим силу. Территориальная зона, на которой располагается предоставленный ООО «АВТО-БЛИК.74» становится размещенным в территориальной зоне «К.3.1 - магистрали районного и городского значения».

Посчитав указанный нормативный правовой акт в соответствующей части незаконным, а также нарушающим его законные права и интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, Общество обратилось с настоящим заявлением в суд.

В ходе судебного разбирательства судом также установлено следующее.

Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации г.Челябинска подготовлено Градостроительное заключение с ограничениями (для зоны К.3.1. градостроительные регламенты не устанавливаются, земельный участок расположен на территориях общего пользования, частично в охранной зоне ВЛ 220 кВ) (т.1 л.д. 84-88) на земельный участок для эксплуатации нежилого здания (автомойка, лит.А), местоположение: Свердловский тракт, 22-в, г.Челябинск для ООО «АВТО-БЛИК.74». Из указанного документа усматривается, что земельный участок расположен в зоне 07 23 02 К.3.1 – зона инженерной и транспортной инфраструктур (магистрали городского и районного значения).

08.10.2013 Администрацией г.Челябинска ООО «АВТО-БЛИК.74» было отказано в выкупе земельного участка с кадастровым номером 74:36:0705002:41 в связи с его нахождением на землях общего пользования.

В силу ч.1 ст. 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) 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 соответствии с ч. ч. 4, 5 ст. 194 АПК РФ 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.

Арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, и проверяет оспариваемое положение в полном объеме.

В силу ч. 6 ст. 194 АПК РФ 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.

Исходя из анализа текста оспариваемого акта, оспариваемое в части решение Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ» и о признании утратившими силу отдельных решений Челябинской городской Думы», подпадает под признаки нормативного правового акта.

Представителем Челябинской городской Думы в материалы арбитражного дела были представлены: сборник правовых актов Челябинской городской Думы, выпуск 37 от 09.10.2012 (III часть); копия газеты «Вечерний Челябинск» от 20.04.2012 с публикацией Постановления Главы города Челябинска от 16.04.2012 №24-ПГ «О назначении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки в городе Челябинске»; копия газеты «Вечерний Челябинск» от 04.05.2012 с публикацией Протокола заседания оргкомитета по организации и проведению публичных слушаний от 26.04.2012 №15; копия протокола проведения публичных слушаний от 05.07.2012 №25/1; копия газеты «Вечерний Челябинск» от 27.07.2012 с публикацией Заключения о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки в городе Челябинске (т.2 л.д. 2-110). Анализ указанных документов позволяет сделать вывод о соблюдении процедуры принятия оспариваемого нормативного правового акта.

Пунктом 2 статьи 85 Земельного кодекса определено, что 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).

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса).

Согласно пункту 9 статьи 1 Градостроительного кодекса виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом.

В силу части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса градостроительным регламентом, исполнение которого обязательно для всех землепользователей, определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Таким образом, федеральное законодательство ограничивает право собственника по использованию принадлежащего ему земельного участка посредством строительства, реконструкции находящихся на участке объектов недвижимости необходимостью соблюдения требований градостроительного регламента. Конкретный объем такого ограничения устанавливается в соответствии с градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки.

По смыслу части 1 статьи 30 Градостроительного кодекса правила землепользования и застройки призваны обеспечивать не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, связанные, в частности, с устойчивым развитием территорий муниципальных образований, сохранением окружающей среды и объектов культурного наследия, улучшением инвестиционной привлекательности соответствующих территорий и т.п., которые могут вступать в объективное противоречие с интересами собственников. Следовательно, задача органов муниципальных образований при разработке правил землепользования и застройки состоит не в обеспечении приоритета прав собственников земельных участков и обладателей иных прав на земельные участки, в ущерб иным интересам, а в согласовании этих прав и интересов, в установлении между ними разумного и справедливого баланса.



Довод представителей заявителя о том, что принятие Правил в оспариваемой редакции создает препятствия обществу для дальнейшей эксплуатации автомойки, является ошибочным.

Положениями части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса предусмотрено, что земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Таким образом, при принятии или изменении правил землепользования и застройки, которыми изменяется территориальное зонирование, содержание градостроительного регламента и, соответственно, разрешенное использование земельного участка, его собственник или обладатель иных прав на земельный участок, вправе продолжать использование этого участка, разрешенное до такого изменения, без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, если только такое использование не создает опасности для перечисленных в части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса объектов.

Данной нормой прямо предусмотрена возможность продолжения прежнего использования земельных участков.

Издание оспариваемого акта не противоречит нормам Градостроительного и Земельного кодекса, то обстоятельство, что данным актом ограничиваются права собственника земельного участка или обладателя иных прав на земельный участок, не может служить основанием для признания его недействующим.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что решение Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ» и о признании утратившими силу отдельных

решений Челябинской городской Думы» в части отнесения земельного участка площадью 758 кв.м. с кадастровым номером 74:36:070500:41 по адресу: г.Челябинск, Курчатовский район, Свердловский тракт, 22-В, к зоне К.3.1 (зона магистралей городского и районного значения), соответствует Градостроительному кодексу Российской Федерации

При таких обстоятельствах, оснований для удовлетворения требований заявителя, не имеется.

При подаче заявления в суд, заявителем уплачена государственная пошлина в размере 2000 рублей, что подтверждается платежным поручением № 3 от 29.07.2013.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации, при подаче заявлений о признании нормативного правового акта недействующим, о признании ненормативного правового акта недействительным и о признании решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными уплачивается госпошлина: для организаций - 2 000 рублей за каждое требование, для физических лиц – 200 рублей.

Таким образом, расходы по уплате госпошлины в сумме 2000 руб., исходя из положений ст. 110 АПК РФ подлежат отнесению на заявителя.

Именем РФ, руководствуясь ст. 167-170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **Р Е Ш И Л:**

Признать решение Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ» и о признании утратившими силу отдельных решений Челябинской городской Думы» в части отнесения земельного участка площадью 758 кв.м. с кадастровым номером 74:36:070500:41 по адресу: г.Челябинск, Курчатовский район, Свердловский тракт, 22-В, к зоне К.3.1 (зона магистралей городского и районного значения), соответствующим Градостроительному кодексу Российской Федерации.

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение вступает в законную силу немедленно после его принятия.

Решение может быть обжаловано в порядке кассационного производства - в Федеральный арбитражный суд Уральского округа, в течение месяца со дня его вступления в законную силу, путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Председательствующий судья:

Мрез И.В.

Судьи:

Бастен Д.А.

Костылев И.В.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru> или Федеральный арбитражный суд Уральского округа [www.fasuo.arbitr.ru](http://www.fasuo.arbitr.ru).