



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Курск

Дело № А35-765/2012

25 июля 2012 г.

Резолютивная часть решения объявлена 18.07.2012 г.

Полный текст решения изготовлен 25.07.2012 г.

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Матвеевой О.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Смотровой С.В., рассмотрел после объявленных перерывов в открытом судебном заседании дело по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «БАСТА»

к Комитету по управлению имуществом Курской области

о признании незаконным решения Комитета по управлению имуществом Курской области об изменении целевого использования земельного участка с «эксплуатации временной автостоянки» на «строительство административно-офисного здания», выраженное в письме от 10.01.2012 исх. № 02.2пр-01-20/56;

об обязанности Комитета по управлению имуществом Курской области принять решение об изменении разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым № 46:29:102159:8 площадью 1429 кв.м., находящегося по адресу: ул. Межевая - ул. 1-я Пушкарная города Курска, с «эксплуатации временной автостоянки» на «строительство административных и офисных объектов».

В судебном заседании приняли участие представители:
от заявителя: Егоров А.А. - по доверенности от 24.01.2012 №1;

от заинтересованного лица: Синюгин С.И. - по доверенности от 10.01.2012 №50, Афанасьева Ж.В. – по доверенности от 04.04.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «БАСТА» (далее - ООО «БАСТА», общество) обратилось в Арбитражный суд Курской области с заявлением о признании незаконным решения Комитета по управлению имуществом Курской области об изменении целевого использования земельного участка с «эксплуатации временной автостоянки» на «строительство административно-офисного здания», выраженное в письме от 10.01.2012 исх. № 02.2пр-01-20/56; об обязанности Комитета по управлению имуществом Курской области согласовать изменить целевое использование земельного участка с «эксплуатации временной автостоянки» на «строительство административно-офисного здания» путем внесения соответствующих изменений в решение комитета по управлению имуществом Курской области от 24.02.2011 №01-18/213 и договор аренды от 11.07.2011 №3501-11ю земельного участка с кадастровым № 46:29:102159:8 площадью 1429 кв.м., находящегося по адресу: ул. Межевая – ул. 1-я Пушкарная города Курска.

В судебном заседании, продолженном после перерыва, объявленного 17.07.2012, представитель заявителя уточнил заявленное требование, просил суд признать незаконным решение Комитета по управлению имуществом Курской области об изменении целевого использования земельного участка с «эксплуатации временной автостоянки» на «строительство административно-офисного здания», выраженное в письме от 10.01.2012 исх. № 02.2пр-01-20/56; обязать Комитет по управлению имуществом Курской области принять решение об изменении разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым № 46:29:102159:8 площадью 1429 кв.м., находящегося по адресу: ул. Межевая - ул. 1-я Пушкарная города Курска, с «эксплуатации временной автостоянки» на «размещение административных

и офисных объектов». Уточненные требования приняты судом к производству.

Представитель Комитета по управлению имуществом Курской области заявленные требования не признал по основаниям, изложенным в письменном отзыве, считает оспариваемое решение законным и обоснованным.

Изучив материалы дела и выслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, суд

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «БАСТА», расположенное по адресу: г. Курск, ул. Белинского, д. 1, офис 3, зарегистрировано в качестве юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1114632001725.

На основании решения комитета по управлению имуществом Курской области (далее - Комитет) от 24.02.2011 № 01-18/213 между Комитетом и ОАО «Дорсервис г. Курска» был заключен договор от 11.07.2011 № 3501-11ю аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории города Курска.

В соответствии с указанным договором ОАО «Дорсервис г. Курска» для эксплуатации временной автостоянки был предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 46:29:102159:8 площадью 1429 кв.м, расположенный по адресу: г. Курск, ул. Межевая - ул. 1-я Пушкарная.

Договор заключен сроком до 24.02.2016. Согласно пп. 4.3.2 указанного договора арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

08.09.2011 арендатор ОАО «Дорсервис г. Курска» заключил договор с ООО «БАСТА» о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности

и расположенного на территории г. Курска, и передал свои права и обязанности по вышеуказанном договору аренды от 11.07.2011 № 3501-11ю новому арендатору.

24.10.2011 ООО «БАСТА» обратилось в адрес Комитета с заявлением о внесении изменений в договор аренды от 11.07.2011 № 3501-11ю, в котором просило заменить цель использования земельного участка с эксплуатации временной автостоянки на размещение административного здания.

Рассмотрев указанное обращение, комитет по управлению имуществом Курской области письмом от 10.01.2012 № 02.2пр-01-20/56 отказал ООО «БАСТА» в изменении целевого использования земельного участка, ссылаясь на то, что в настоящее время не планируется проведение мероприятий по изменению порядка предоставления земельного участка.

Полагая решение Комитета, выраженное в письме от 10.01.2012 № 02.2пр-01-20/56, незаконным и нарушающим права и законные интересы общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, ООО «БАСТА» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суд находит требования заявителя подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

Статьей 198 АПК РФ установлено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие

(бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

На основании статьи 4 Закона Курской области от 06.10.2006 N 65-ЗКО "О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Курской области" на территории Курской области решения о предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Курской области, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах города Курска (за исключением случаев, когда предоставление указанных земельных участков отнесено данным Законом к компетенции органов местного самоуправления города Курска), а также решения о заключении договоров аренды на соответствующие земельные участки принимает уполномоченный орган государственной власти Курской области.

Постановлением Губернатора Курской области от 17.10.2006 N 447 "Об органе исполнительной государственной власти Курской области,

уполномоченном на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными в границах города Курска, и максимальных размерах земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах города Курска, которые могут предоставляться гражданам и юридическим лицам на основании решений органов местного самоуправления города Курска" органом исполнительной государственной власти Курской области, уполномоченным на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными в границах города Курска, определен комитет по управлению имуществом Курской области.

Таким образом, оспариваемое обществом решение комитета по управлению имуществом Курской области принято уполномоченным органом.

В соответствии с положением части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации любой вид разрешенного использования in предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Согласно статье 85 Земельного кодекса РФ и статье 36 Градостроительного кодекса РФ правовой режим земельного участка определяется градостроительным регламентом территориальной зоны, к которой принадлежит земельный участок.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица, по смыслу пункта 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Разрешенное использование земельных участков в соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Следовательно, в зависимости от того, каким образом заинтересованное лицо планирует использовать земельный участок, оно должно обладать документальным подтверждением правомерности использования данного участка в соответствии с основным, условно разрешенным либо вспомогательным видом разрешенного использования.

При этом в силу части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В соответствии с нормами статьи 32 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Решением Курского городского Собрания от 23.10.2007 № 388-3-РС (ред. от 27.04.2012) утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск» (далее – Правила землепользования).

Как усматривается из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 46:29:102159:8 площадью 1429 кв.м., находящийся по ул. Межевая - ул. 1-я Пушкарная города Курска, относится к землям населенных пунктов, расположен в зоне жилой застройки высокой этажности (9 этажей и более) – Ж-4. Размещение административных и офисных объектов, согласно Правилам землепользования соответствует основному виду разрешенного использования земельных участков в зоне Ж-4 (подпункт 8 пункта 3 раздела 11.2.5 Правил).

Из вышеизложенного следует, что заявленная ООО «БАСТА» цель использования земельного участка - размещение административных и офисных объектов, соответствует нормам земельного и градостроительного законодательства, а также Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», следовательно, оспариваемое обществом решение Комитета по управлению имуществом Курской области об отказе в изменении целевого использования земельного участка с «эксплуатации временной автостоянки» на «строительство административно-офисного здания», выраженное в письме от 10.01.2012 исх. № 02.2пр-01-20/56, является незаконным.

Кроме того, оспариваемое решение нарушает права и законные интересы ООО «БАСТА» в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку препятствует извлечению заявителем прибыли из планируемого к размещению на земельном участке административно-офисного здания.

Довод Комитета по управлению имуществом Курской области о том, что на данном земельном участке предполагается строительство объекта ОБУ «Курскгражданпроект», судом отклоняется, поскольку Комитетом в материалы дела не представлено достаточных доказательств, свидетельствующих о данном факте. Представленная переписка, имеющаяся в материалах дела, свидетельствует о намерениях осуществления ОБУ «Курскгражданпроект» строительства. Возможность размещения в данной зоне административных зданий подтверждена письмом Комитета строительства и архитектуры Курской области от 09.12.2011 № 06.1пр-01-33/4244. Доказательств того, что согласно генеральному плану на данном земельном участке запланировано строительство каких-либо объектов ОБУ «Курскгражданпроект», в материалы дела не представлено.

На основании вышеизложенного иные доводы Комитета судом также признаны несостоятельными.

В соответствии со статьей 198 АПК РФ, а также разъяснениями, изложенными в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8 основанием для признания недействительными ненормативных правовых актов и незаконными действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, является несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

При таких обстоятельствах дела требования заявителя являются законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины в соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ подлежат отнесению на комитет по управлению имуществом Курской области.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 17, 29, 110, 170, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Признать незаконным решение комитета по управлению имуществом Курской области от 10.01.2012г. (исх. № 02.2пр-01-20/56) об отказе в изменении целевого использования земельного участка с кадастровым номером 46:29:102159:8, расположенного по адресу: г. Курск, ул. 1-я Пушкарная – ул. Межевая, площадью 1429 кв.м., с «для эксплуатации временной автостоянки» на «строительство административно-офисного здания».

Обязать комитет по управлению имуществом Курской области принять решение об изменении разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 46:29:102159:8, расположенного по адресу: г. Курск, ул. 1-я Пушкарная – ул. Межевая, площадью 1429 кв.м, с «для эксплуатации временной автостоянки» на «для размещения административных и офисных объектов».

Оспариваемое решение комитета по управлению имуществом Курской области проверены судом на соответствие требованиям Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, решения Курского городского Собрания от 23.10.2007г. «О правилах землепользования и застройки муниципального образования «город Курск».

Взыскать с комитета по управлению имуществом Курской области (ОГРН 1024600947502) в пользу общества с ограниченной ответственностью «БАСТА» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 2 000 руб. 00 коп.

Настоящее решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Курской области в течение месяца после его принятия в арбитражный суд апелляционной инстанции, а также в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу – в арбитражный суд

кассационной инстанции при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

О.А. Матвеева