

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

25 февраля 2015 года

г. Калининград

Центральный районный суд г. Калининграда в составе:
председательствующего судьи Мишиной Т.В.,
при секретаре Киячко А.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Архангельской Татьяны Михайловны, Архангельского Владимира Александровича, Гурина Дмитрия Владимировича, Атасунцевой Ларисы Аркадьевны, Кулешова Василия Михайловича, Рожованова Петра Яковлевича, Бондарь Раисы Николаевны, Аккерман Олега Николаевича к администрации ГО «Город Калининград», ООО «Ремжилстрой-Инвест», Городскому Совету депутатов г. Калининграда, 3-е лицо – Служба государственной охраны объектов культурного наследия г. Калининграда, о признании недействительными Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в части, постановления администрации ГО «Город Калининград» № 489 от 08.04.2012, договора на передачу в аренду городских земель,

УСТАНОВИЛ:

Архангельская Т.М., Архангельский В.А., Гурин Д.В., Атасунцева Л.А., Кулешов В.М., Рожованов П.Я., Бондарь Р.Н., Аккерман О.Н. обратились в суд с указанным иском заявлением, в котором просят признать незаконными Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29.06.2009 № 146, в части установления для земельного участка с кадастровым номером 39:15:110830:173 зоны ОЖ – зона общественно-жилищного назначения; признать незаконным постановление администрации ГО «Город Калининград» от 08.04.2012 № 489 «Об образовании и предоставлении ООО «Ремжилстрой-Инвест» земельного участка по ул. Химической – ул. Тенистая аллея в Центральном районе под строительство гостиничного комплекса, медицинского центра»; признать недействительным договор № 011373 на передачу в аренду городских земель от 28.04.2012, заключенный между администрацией ГО «Город Калининград» и ООО «Ремжилстрой-Инвест». В обоснование исковых требований ссылаются на то, что являются жителями микрорайона ул. Тенистая аллея - ул. Химическая – ул. Сосновый бор – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда. В настоящее время им стало известно, что администрацией ГО «Город Калининград» предоставлен ООО «Ремжилстрой-Инвест» в аренду земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 площадью 3,0002 га под строительство гостиничного комплекса. В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29.06.2009 № 146, данный земельный участок располагается в зоне ОЖ – зона общественно-жилищного назначения, предназначенной для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения. Вместе с тем, предоставленный ООО «Ремжилстрой-Инвест» земельный участок находится в границах «Лесопарка им. Теодора Кроне». Постановлением Правительства Калининградской области от 24.12.2009 № 799 «Лесопарк им. Теодора Кроне» занесен в перечень объектов культурного наследия местного (муниципального) значения (№125). В соответствии с картой зон по условиям охраны объектов культурного наследия земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 расположен в зоне Л-3 – исторические природные озелененные территории. Из Генерального плана г. Калининграда следует, что земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 расположен в зоне с индексом 5410 «Парки, парковые зоны, бульвары, скверы». Согласно ч. 2 ст. 41 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» строительные изменения земельных участков исторических территорий города, отраженных на карте градостроительного зонирования, осуществляются с учетом ограничений, определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (ст. 39, 42). Статьей 42 Правил землепользования и застройки городского округа

«Город Калининград» установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия в зоне Л-3 строительство гостиничных комплексов не разрешается. Исторически указанный район является зоной малоэтажной застройки и индивидуальными жилыми домами. Парк используется жителями района для отдыха. На территории планируемой застройки находится детская футбольная площадка, уникальный природный ландшафт с редкими породами деревьев. В случае застройки земельного участка зданиями гостиничного комплекса, в том числе от 5 до 12 этажей, право истцов на благоприятную жизнедеятельность будет нарушено.

Атасунцева Л.А., ее представитель по устному заявлению Быков А.И., представитель истцов по ордеру адвокат Коновалова О.В. искивые требования поддержали по основаниям, изложенным в иске, дополнительно пояснив, что полагают договор № 011373 на передачу в аренду городских земель от 28.04.2012 ничтожной сделкой на основании ст. 166 ГК РФ (в редакции до 01.09.2013), поскольку она не соответствует законодательству, указанному в исковом заявлении.

Представитель Службы государственной охраны объектов культурного наследия г. Калининграда по доверенности Голубь Е.Ю. искивые требования поддержала, просила иск удовлетворить, пояснив, что приказом от 22.01.2015 № 1 утверждены границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Лесопарк им. Теодора Кроне», находящегося по адресу: г. Калининград, ул. Тенистая аллея – ул. Химическая. Согласно указанному приказу предоставленный в аренду ООО «Ремжилстрой-Инвест» земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 находится в зоне 2 объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Лесопарк им. Теодора Кроне». В границах территории объекта культурного наследия «Лесопарк им. Теодора Кроне» запрещается строительство объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; изменение и установление вида разрешенного использования земель, в результате которого может появиться право застройки территории зданиями и сооружениями.

Представитель администрации ГО «Город Калининград» по доверенности Руденко Е.В., представитель ООО «Ремжилстрой-Инвест» по доверенности Калинишкая А.В., представитель городского Совета депутатов г. Калининграда по доверенности Золов Д.А. против удовлетворения искивых требований возражали, пояснив, что земельный участок предоставлен в аренду ООО «Ремжилстрой-Инвест» на основании решения Арбитражного суда Калининградской области. Территориальная зона для данного земельного участка устанавливалась в соответствии со статьями 31-34 Градостроительного кодекса РФ, согласно которым зонирование производится с учетом функционального зонирования Генерального плана города.

Выслушав участников судебного заседания, исследовав материалы дела, обзрев материалы арбитражного дела № А21-9045/2010, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что 17.11.2007 мэрией г. Калининграда ООО «Ремжилстрой-Инвест» был выдан акт выбора земельного участка № 14705-07 от 08.11.2007 для предварительного согласования места размещения гостиничного комплекса и благоустройства парковой зоны отдыха общего пользования в границах улиц Тенистая аллея – Химическая – Сосновый бор – пр. Мира – Тихоненко в Октябрьском районе г. Калининграда.

Акт выбора земельного участка № 14705-07 от 08.11.2007 в порядке, установленном ст. 31 ЗК РФ был утвержден постановлением администрации ГО «Город Калининград» № 404 от 13.03.2008 «О предварительном согласовании ООО «Ремжилстрой-Инвест» места размещения гостиничного комплекса по ул. Тенистая аллея – ул. Химическая с благоустройством парковой зоны общего пользования в границах улиц Тенистая аллея – Химическая – Сосновый бор – пр. Мира – Тихоненко в Октябрьском районе».

В соответствии с постановлением № 404 от 13.03.2008 ООО «Ремжилстрой-Инвест» был заключен договор предварительного согласования места размещения объекта от 08.05.2008 № 009410-в; 06.06.2008 направлено письмо о формировании границ земельных участков под строительство гостиничного комплекса и для благоустройства парковой зоны общего пользования.

19.09.2008 за счет денежных средств ООО «Ремжилстрой-Инвест» под строительство гостиничного комплекса и благоустройства парковой зоны общего пользования сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет следующие земельные участки: с кадастровым номером 39:15:110830:150 категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием – под

строительство гостиничного комплекса площадью 30002 кв.м. по адресу: г. Калининград, ул. Тенистая аллея – ул. Химическая; с кадастровым номером 39:15:110830:149 категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием – под благоустройство парковой зоны общего пользования площадью 87872 кв.м. по адресу: г. Калининград, ул. Химическая – ул. Сосновы бор – ул. Тихоненко – ул. Тенистая аллея.

01.10.2008 и 22.20.2010 ООО «Ремжилстрой-Инвест» обращалось в администрацию ГО «Город Калининград» с заявлениями о предоставлении ему указанных земельных участков в аренду под строительство и благоустройство.

Письмом от 03.12.2010 ООО «Ремжилстрой-Инвест» дан ответ о необходимости оформления дополнительного соглашения к инвестиционному договору от 15.05.2008 № 43 по созданию парковой зоны общего пользования на земельном участке площадью 87872 кв.м., в отношении другого земельного участка обращение ООО не рассмотрено.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Калининградской области от 27.12.2010 (дело №А21-9045/2010) признано незаконным бездействие администрации ГО «Город Калининград» выразившееся в непринятии решения о предоставлении ООО «Ремжилстрой-Инвест» в аренду земельного участка с кадастровым номером 39:15:110830:150 под строительство гостиничного комплекса площадью 30002 кв.м., расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Тенистая аллея – ул. Химическая; на администрацию ГО «Город Калининград» возложена обязанность принять решение о предоставлении ООО «Ремжилстрой-Инвест» указанного земельного участка для строительства гостиничного комплекса и заключить договор аренды земельного участка.

Во исполнение указанного выше решения Арбитражного суда Калининградской области администрация ГО «Город Калининград» издала постановление от 02.04.2012 № 489, которым постановлено считать образованным земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 площадью 30002 кв.м. с разрешенным использованием - под строительство гостиничного комплекса, медицинского центра; предоставить ООО «Ремжилстрой-Инвест» в аренду на три года (на период строительства) земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 площадью 30002 кв.м. по адресу: г. Калининград, ул. Тенистая аллея – ул. Химическая под строительство гостиничного комплекса, медицинского центра.

28.04.2012 между администрацией ГО «Город Калининград» (арендодатель) и ООО «Ремжилстрой-Инвест» (арендатор) заключен договор № 011373 на передачу в аренду городских земель, в соответствии с которым ООО «Ремжилстрой-Инвест» передан в аренду сроком до 02.04.2015 земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 площадью 3,0002 га по ул. Химическая – ул. Тенистая аллея в г. Калининграде, под строительства гостиничного комплекса, медицинского центра (земельные участки, предназначенные для строительства установки) объектов нежилого назначения).

Решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29.06.2009 № 146 утверждены Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (далее – Правила). Данное Решение опубликовано в издании «Гражданин» (специальный выпуск) № 32 от 03.07.2009 и размещено на сайте администрации ГО «Город Калининград» map.klgd.ru.

В соответствии с ч. 1 ст. 251 ГПК РФ гражданин, организация, считающие, что принятым и опубликованным в установленном порядке нормативным правовым актом органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица нарушаются их права и свободы, гарантированные Конституцией Российской Федерации, законами и другими нормативными правовыми актами, а также прокурор в пределах своей компетенции вправе обратиться в суд с заявлением о признании этого акта противоречащим закону полностью или в части.

Согласно ст. 13 ГК РФ ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

Как разъяснено в п. 6 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1998 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным

актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

В силу положений ст. 7 Федерального закона от 06.10.2013 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по запросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты.

По вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, могут приниматься муниципальные правовые акты на основании и во исполнение положений, установленных соответствующими федеральными законами и (или) законами субъектов Российской Федерации.

Муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Статьей 85 Земельного кодекса РФ установлено, что в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым; общественно-деловым; производственным; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационным; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

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 могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Согласно ст. 30 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях: создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя: порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются: виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Картой градостроительного зонирования ГО «Город Калининград», являющейся Приложением № 1 к Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", утвержденным

Решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 29.06.2009 N 146, установлены границы территориальных зон.

Согласно указанной карте земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 площадью 30002 кв.м. полностью расположен в зоне регулирования хозяйственной деятельности ОЖ «Зона общественно-жилого назначения». К основным видам разрешенного использования земельных участков, находящихся в данной зоне отнесены в том числе, амбулаторно-поликлинические учреждения, гостиницы.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района.

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Калининград» земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 находится в рекреационной зоне (индекс 5410) – парки и парковые зоны, скверы, сады, бульвары.

Согласно постановлению Правительства Калининградской области от 23.03.2007 № 132 «Об объектах культурного наследия регионального и местного значения» Лесопарк им. Теодора Кроне 1920-е г.г., расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Тенистая аллея – ул. Химическая, является объектом культурного наследия местного (муниципального) значения и подлежит государственной охране.

Приказом Службы государственной охраны объектов культурного наследия г. Калининграда от 22.01.2015 № 1 утверждены границы объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Лесопарк им. Теодора Кроне 1920-е г.г.». В целях сохранения территориальной целостности и неизменности облика объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Лесопарк им. Теодора Кроне 1920-е г.г.» территория объекта культурного наследия установлена в виде территорий, состоящей из трех земельных участков (трех зон) – зона 1, зона 2 и зона 3.

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:110830:173 образован в границах Лесопарка им. Теодора Кроне 1920-е г.г. и полностью занимает зону 2 объекта культурного наследия.

В соответствии с приказом Служба государственной охраны объектов культурного наследия г. Калининграда от 22.01.2015 № 1 на территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Лесопарк им. Теодора Кроне 1920-е г.г.» запрещается строительство объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; изменение и установление вида разрешенного использования земель, в результате которого может появиться право застройки территории зданиями и сооружениями.

Согласно Правил зона 1 и зона 3 объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Лесопарк им. Теодора Кроне 1920-е г.г.» отнесены Рекреационной зоне Р-1 – зона городских парков (зоны охраняемого природного ландшафта - памятники ландшафтной архитектуры, исторические парковые комплексы, скверы, променады, сады, лесопарки, исторические кладбища и др.) Зона Р-1 предназначена для организации парков городского и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Строительство гостиничных комплексов и медицинских центров в данной зоне Правилами не предусмотрено.

Таким образом, Правила в части включения земельного участка с кадастровым номером 39:15:110830:173 в границы территориальной зоны ОЖ противоречит градостроительному законодательству (ст. 34 ГрК РФ) и нарушает конституционные права истцов, являющихся жителями микрорайона ул. Тенистая аллея - ул. Химическая – ул. Сосновый бор – пр. Мира – ул. Тихоненко в Центральном районе г. Калининграда, на благоприятную окружающую среду (ст. 42 Конституции РФ), сохранение историко-культурной среды обитания (ч. 3 ст. 44 Конституции РФ).

Включение земельного участка с кадастровым номером 39:15:110830:173 в границы территориальной зоны ОЖ повлекло возможность установления разрешенного использования земельного участка «под строительство» и принятие решения о предоставлении спорного земельного участка в аренду ООО «Ремжилстрой-Инвест» для строительства гостиничного комплекса, медицинского центра.

В соответствии со статьями 166, 168 ГК РФ (в редакции до 01.09.2013 сделка) сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна. Требование о применении

последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом.

При изложенных обстоятельствах, с учетом приведенных норм права, суд находит обоснованными и подлежащими удовлетворению требования истцов о признании недействительными:

- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные решением окружного Совета депутатов г. Калининграда № 146 от 29.06.2009 в части установления для земельного участка с кадастровым номером 39:15:110830:173 зоны ОЖ «Зоны общественно-жилого назначения».

- постановления администрации ГО «Город Калининград» от 08.04.2012 № 489 «Об образовании и предоставлении ООО «Ремжилстрой-Инвест» земельного участка по ул. Химическая – ул. Тенистая аллея в Центральном районе под строительство гостиничного комплекса, медицинского центра»;

- договора № 011373 на передачу в аренду городских земель от 28.04.2012, заключенного между администрацией ГО «Город Калининград» и ООО «Ремжилстрой-Инвест».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Архангельской Татьяны Михайловны, Архангельского Владимира Александровича, Гурина Дмитрия Владимировича, Атасунцевой Ларисы Аркадьевны, Кулешова Василия Михайловича, Рожованова Петра Яковлевича, Бондарь Раисы Николаевны, Аккерман Олега Николаевича удовлетворить.

Признать недействительными со дня вступления решения суда в законную силу Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденные решением окружного Совета депутатов г. Калининграда № 146 от 29.06.2009 в части установления для земельного участка с кадастровым номером 39:15:110830:173 зоны ОЖ «Зоны общественно-жилого назначения».

Признать недействительным постановление администрации ГО «Город Калининград» от 08.04.2012 № 489 «Об образовании и предоставлении ООО «Ремжилстрой-Инвест» земельного участка по ул. Химическая – ул. Тенистая аллея в Центральном районе под строительство гостиничного комплекса, медицинского центра».

Признать недействительным (ничтожным) договор № 011373 на передачу в аренду городских земель от 28.04.2012, заключенный между администрацией ГО «Город Калининград» и ООО «Ремжилстрой-Инвест».

Данное решение является основанием для внесения соответствующих изменений в ЕГРП.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г. Калининграда в течение 01 месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, т.е. с 06.03.2015.

Судья



Т.В. Мишина

