



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
16 сентября 2019 года

Дело № А45-12287/2019

Резолютивная часть решения объявлена 11 сентября 2019 года.
Решение изготовлено в полном объеме 16 сентября 2019 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Петровой Ю.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Бычковой К.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению акционерного общества «Новосибирский инструментальный завод» к мэрии города Новосибирска о признании незаконным постановления № 168 от 17.01.2019, обязанности устранить допущенные нарушения, при участии представителя заявителя – Белоусов Р.А., доверенность от 25.01.2019, паспорт,

установил:

акционерное общество «Новосибирский инструментальный завод» (далее по тексту – заявитель, АО «НИЗ») обратилось в арбитражный суд с заявлением к мэрии города Новосибирска (далее по тексту – заинтересованное лицо, мэрия) о признании незаконным постановления № 168 от 17.01.2019, обязанности устранить допущенные нарушения.

Требования заявителя мотивированы тем, что постановлением мэрии от 17.01.2019 № 168 заявителю отказано в предварительном согласовании предоставления земельного участка по Бердскому шоссе. В качестве основания отказа мэрией указано на несоответствие представленной

заявителем схемы расположения земельного участка требованиям к её подготовке. Однако, как считает заявитель, заявление составлено в соответствии с требованиями подпункта 1 пункта 16 статьи 11.10, подпункта 1 пункта 8 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ), к заявлению приложены все необходимые документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявленные требования в полном объеме.

Заинтересованное лицо о времени и месте рассмотрения дела уведомлено надлежащим образом, в судебное заседание не явилось, представило отзыв на заявление, согласно которому возражает против удовлетворения требований заявителя, указывая, что схема расположения земельного участка, представленная заявителем, не соответствует требованиям к ее подготовке. Принадлежащие заявителю нежилые здания площадью 468,1 кв.м. и 254,6 кв.м. расположены на земельном участке, который в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, отнесен к территориальной зоне отдыха и оздоровления (Р-3). Предоставленная заявителем схема расположения земельного участка площадью 13595 кв.м. разработана без учета указанных Правил, а именно, не соблюден минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства, который для данной территориальной зоны составляет 10%. Процент застройки принадлежащими заявителю зданиями относительно испрашиваемого земельного участка при этом составляет только 5,31 %, в связи с чем правовых оснований для признания незаконным постановления мэрии и возложении на нее обязанностей не имеется.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту – АПК РФ) суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие заинтересованного лица.

Согласно части 1 статьи 198 АПК РФ, части 4 статьи 200, частям 2, 3 статьи 201 АПК РФ, пункту 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» для признания судом решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц незаконными, необходимо одновременное наличие двух условий: несоответствие оспариваемых решений, действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту, а также нарушение ими прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Отсутствие, а также недоказанность хотя бы одного из названных условий служит основанием для оставления заявления без удовлетворения. При этом в силу требований части 1 статьи 65 и части 5 статьи 200 АПК РФ орган, должностное лицо должны доказать соответствие их решения, действия (бездействия) закону; обязанность по доказыванию нарушения оспариваемым решением, действием (бездействием) прав и законных интересов возлагается на лицо, обратившееся в суд за его оспариванием. В силу статьи 65 АПК РФ заявитель не освобожден от обязанности подтвердить нарушение своих прав и законных интересов оспариваемыми ненормативными правовыми актами, решениями, действиями (бездействием) государственных органов и их должностных лиц.

Как следует из материалов дела, заявитель является собственником объектов недвижимости, расположенных по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Бердское шоссе:

1. Здание лечебно-оздоровительного комплекса с кадастровым номером: 54:35:081295:144 площадью: 254,6 кв. м, запись о государственной регистрации права собственности № 54-54/001-54/001/708/2016-321/1 от 24.12.2016.

2. Здание № 2 с кадастровым номером: 54:35:091015:32 площадью: 468,1 кв. м, запись о государственной регистрации права собственности № 54-54/001-54/001/708/2016-322/1 от 26.12.2016.

Кроме того, на земельном участке находятся спортивные площадки, внутриплощадочные проезды и тротуары, открытые парковки, разворотные площадки, ограждения и внутриплощадочные сети, расположенные в границах используемой территории.

28.11.2018 заявитель обратился в мэрию с заявлением о предварительном предоставлении земельного участка по Бердскому шоссе, приложив к заявлению: схему расположения проектируемого земельного участка на кадастровом плане территории, копии выписок из ЕГРН, сообщение о наличии зданий на земельном участке, обоснование необходимого и достаточного размера земельного участка № 35-18-3-ПЗУ, выполненного обществом с ограниченной ответственностью «АрхиГрад», заключение кадастрового инженера Батина П.С. Шифр - 22/10-ЗКИ от 22.10.2018.

Постановлением от 17.01.2019 № 168 мэрия отказала в предварительном согласовании предоставления земельного участка по Бердскому шоссе. Отказ мотивирован тем, что схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не соответствует требованиям к ее подготовке.

Полагая постановление мэрии об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка по Бердскому шоссе незаконным, заявитель обратился в арбитражный суд.

Изучив доводы заявления и отзыва на него, исследовав представленные в материалы дела доказательства, заслушав в судебном заседании пояснения заявителя, суд приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют

граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, подробным образом регламентирован статьей 39.14 ЗК РФ и состоит из нескольких последовательных стадий, включая: подготовку схемы образуемого земельного участка; процедуру получения предварительного согласования предоставления земельного участка; выполнение кадастровых работ, осуществление государственного кадастрового учета земельного участка; подачу в уполномоченный орган заинтересованным лицом заявления о предоставлении земельного участка и оформление правоустанавливающих документов.

Статьей 39.15 ЗК РФ определена процедура получения заинтересованным лицом предварительного согласования предоставления земельного участка.

Пунктом 7 названной нормы предусмотрено, что в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и по результатам этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или при наличии оснований, указанных в пункте 8 настоящей статьи, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение заявителю.

При этом решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа.

В силу пункта 8 статьи 39.15 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса;

2) земельный участок, который предстоит образовать, не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 13, 15 - 19, 22 и 23 статьи 39.16 настоящего Кодекса;

3) земельный участок, границы которого подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 23 статьи 39.16 настоящего Кодекса.

Согласно статье 11.10 ЗК РФ схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее по тексту – схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для предоставления без проведения торгов может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом.

На основании пункта 16 статьи 11.10 ЗК РФ основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является:

1) несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с пунктом 12 настоящей статьи;

2) полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек;

3) разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса требований к образуемым земельным участкам;

4) несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;

5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

В соответствии с пунктом 12 статьи 11.10 ЗК РФ форма схемы расположения земельного участка, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе, требования к формату схемы расположения земельного участка при подготовке схемы расположения

земельного участка в форме электронного документа, требования к подготовке схемы расположения земельного участка устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 01.03.2011 № 13535/10, собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом в собственность, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

Бремя доказывания необходимого размера подлежащего выкупу земельного участка возлагается на лицо, желающее его выкупить (определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2016 № 64-КГ16-2).

АО «НИЗ» представлено обоснование необходимого и достаточного размера земельного участка для нормальной эксплуатации Базы отдыха по Бердскому шоссе в Советском районе г. Новосибирска, составленное ведущим специалистом общества с ограниченной ответственностью «АрхиГрад» Сазыкиной А.Ю. В основу расчета специалистом положен, в том числе, такой показатель как максимально возможное количество единовременных посетителей. Представитель истца в судебном заседании пояснил, что данный показатель определен специалистом самостоятельно, в то время как Сазыкина А.Ю., вызванная в суд для дачи пояснений, указала, что показатель был предоставлен заказчиком.

АО «НИЗ» заявило ходатайство о проведении судебной экспертизы.

Определением суда от 11.07.2019 ходатайство заявителя удовлетворено, судом назначена по делу судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «НовоСтройЭксперт». На разрешение эксперта поставлены следующие

вопросы: 1) является ли площадь испрашиваемого акционерным обществом «Новосибирский инструментальный завод» земельного участка с местоположением: Новосибирская область, г. Новосибирск, Бердское шоссе, площадью 13595 кв.м. необходимой для целей эксплуатации (использования) по назначению расположенных на нем объектов недвижимости – нежилого здания лечебно-оздоровительный комплекс с кадастровым номером 54:35:081295:144; нежилого здания № 2 с кадастровым номером 54:35:091015:32; 2) определить площадь земельного участка, необходимого для целей эксплуатации (использования) по назначению объектов недвижимости – нежилого здания лечебно-оздоровительный комплекс с кадастровым номером 54:35:081295:144; нежилого здания № 2 с кадастровым номером 54:35:091015:32 с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Заключением эксперта № С.328.19 от 20.08.2019 по первому вопросу установлено, что площадь 13595 кв.м. является необходимой для целей эксплуатации (использования) по назначению расположенных на испрашиваемом земельном участке АО «НИЗ» объектов недвижимости - нежилого здания лечебно-оздоровительного комплекса с кадастровым номером 54:35:081295:144; нежилого здания № 2 с кадастровым номером 54:35:091015:32. По второму вопросу установлено, что площадь земельного участка, испрашиваемого АО «НИЗ», необходимого для целей эксплуатации (использования) по назначению объектов недвижимости – нежилого здания лечебно-оздоровительного комплекса с кадастровым номером 54:35:081295:144; нежилого здания № 2 с кадастровым номером 54:35:091015:32, определена с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства города Новосибирска и Российской Федерации, и составляет 13595 кв.м.

Согласно пункту 4 статьи 11.9 ЗК РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

С учетом положений статей 1, 39.1, 39.3, 39.16, 39.20 ЗК РФ следует признать, что размер земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости, поставлен в зависимость не только от площади объекта капитального строительства, расположенного на таком участке, но и от назначения этого объекта, целей его использования.

Формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования.

Как указал заявитель и следует из заключения эксперта, площадь, необходимая для эксплуатации объектов недвижимости - нежилого здания лечебно-оздоровительного комплекса с кадастровым номером 54:35:081295:144, нежилого здания № 2 с кадастровым номером 54:35:091015:32 составляет 13595 кв.м.

Мэрия в нарушение статьи 65 АПК РФ каких-либо доказательств, обосновывающих иную площадь спорного участка, не представила.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что постановление мэрии об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка по Бердскому шоссе не соответствует законодательству и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Положения пункта 3 части 5 статьи 201 АПК РФ предусматривают обязательное указание в резолютивной части решения по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, не только на недействительность

(незаконность) соответствующих актов (решений, действий (бездействия)), но и способа устранения нарушенных прав и законных интересов заявителя.

Таким образом, судебная защита имеет своей целью восстановление нарушенных прав, что как раз выражается в необходимости указания последнего.

По смыслу указанной нормы арбитражный суд вправе самостоятельно формулировать соответствующий способ устранения нарушенных прав, исходя из конкретных, установленных в ходе судебного разбирательства, обстоятельств рассматриваемого дела.

В целях реального восстановления нарушенных прав заявителя, с учетом фактически установленных по делу обстоятельств, суд полагает необходимым обязать мэрию устранить допущенные нарушения прав и законных интересов АО «НИЗ» путем предварительного согласования предоставления земельного участка площадью 13595 кв.м. в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, представленной акционерным обществом «Новосибирский инструментальный завод» с заявлением от 29.11.2018 вх. № 31/13838, в течение тридцати дней с даты вступления судебного акта в законную силу.

Оценив представленные в дело доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, арбитражный суд приходит к выводу об удовлетворении заявления акционерного общества «Новосибирский инструментальный завод».

Стоимость проведенной по делу судебной экспертизы составила 60 000 рублей (счет экспертной организации № 2108/19 от 21.08.2019). Денежные средства перечислены АО «НИЗ» на депозитный счет арбитражного суда в размере 60 000 рублей (платежное поручение № 999506 от 27.06.2019). С учетом результатов рассмотрения дела расходы на проведение экспертизы подлежат взысканию с заинтересованного лица в пользу АО «НИЗ» в размере 60 000 рублей.

Судебные расходы по делу распределяются в порядке статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд
решил:

заявленные требования удовлетворить.

Признать недействительным постановление мэрии города Новосибирска от 17.01.2019 № 168 «Об отказе открытому акционерному обществу «Новосибирский инструментальный завод» в предварительном согласовании предоставления земельного участка по Бердскому шоссе».

Обязать мэрию города Новосибирска устранить допущенные нарушения прав и законных интересов акционерного общества «Новосибирский инструментальный завод» путем предварительного согласования предоставления земельного участка площадью 13595 кв.м. в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, представленной акционерным обществом «Новосибирский инструментальный завод» с заявлением от 29.11.2018 вх. № 31/13838, в течение тридцати дней с даты вступления судебного акта в законную силу.

Перечислить обществу с ограниченной ответственностью «НовоСтройЭксперт» с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области денежные средства в сумме 60 000 рублей, перечисленные платежным поручением от 27.06.2019 № 999506, за проведение экспертизы.

Взыскать с мэрии города Новосибирска в пользу акционерного общества «Новосибирский инструментальный завод» расходы по оплате государственной пошлины в размере 3000 рублей, расходы по оплате судебной экспертизы в размере 60 000 рублей.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия.

Решение, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его вступления в законную силу, при условии, если оно было

предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Ю.А. Петрова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 06.11.2018 10:47:51
Кому выдана Петрова Юлия Андреевна