



Арбитражный суд Калининградской области  
236040, г. Калининград, ул. Рокоссовского, 2

E-mail: info@kaliningrad.arbitr.ru

http: www.kaliningrad.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

## РЕШЕНИЕ

г. Калининград

Дело №

A21-7736/2013

«10» февраля 2014 года

Резолютивная часть оглашена 27 января 2014 года. В полном объеме решение изготовлено 10 февраля 2014 года.

Арбитражный суд Калининградской области в составе:

председательствующего судьи Ефименко С.Г.

судей Гурьевой И.Л., Ковалева Е.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Юрченко А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлениям:

Общества с ограниченной ответственностью «ИМПЕРА ХОЛДИНГ» (ИНН 3904041020, ОГРН 1023900584927)

к 1) Администрации городского округа «Город Калининград» (ИНН 3903016790, ОГРН 1023900770222);

2) Городскому Совету депутатов города Калининграда (ИНН 3903017610, ОГРН 1023900592385)

Третье лицо: Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (ИНН 3903010414, ОГРН 1023900592759)

о признании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» в части не соответствующими Конституции Российской Федерации, федеральным законам, и недействующими в оспариваемой части

при участии:

от Заявителя: Ильгов Е.А., доверенность, Федотов И.А., доверенность, Сызин С.А., доверенность

от Заинтересованных лиц: 1) Руденко Е.В., доверенность; 2) уведомлены, не явились  
от Третьего лица: уведомлены, не явились

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «ИМПЕРА ХОЛДИНГ» (ИНН 3904041020, ОГРН 1023900584927) (далее - Заявитель, Общество) 10 сентября 2013 года обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением к Администрации городского округа «Город Калининград» (ИНН 3903016790, ОГРН 1023900770222) (далее - Администрация) и Городскому Совету депутатов города Калининграда (ИНН 3903017610, ОГРН 1023900592385) (далее - Совет депутатов) о признании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением Окружного Совета депутатов города Калининграда (четвертого созыва) № 146 от 29 июня 2009 года, в части отнесения земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016 по улице А.Невского - Курортной в Ленинградском районе города Калининграда, общей площадью 1,6911 га., к зоне охраняемого природного ландшафта Л-3 «Исторические парковые комплексы», не соответствующими Конституции Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Градостроительному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и не действующими в оспариваемой части.

По инициативе Общества к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (ИНН 3903010414, ОГРН 1023900592759) (далее - Комитет).

На основании определения суда от 12 сентября 2013 года заявление Общества принято судом к производству, делу присвоен № А21-7736/2013.

В свою очередь, Общество 11 сентября 2013 года обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением к Администрации и Совету депутатов о признании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением Окружного Совета депутатов города Калининграда (четвертого созыва) № 146 от 29 июня 2009 года, в части отнесения переданных под строительство объекта капитального строительства по договору аренды городских земель №008961 от 07.09.2007 года земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131844:0016 площадью 0,5674 га и 39:15:131844:0015 площадью 0,2559 га по улице А.Невского - Курортная в Ленинградском районе города Калининграда, к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона

исторического центра города», не соответствующими Конституции Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Градостроительному кодексу Российской Федерации, и не действующими в оспариваемой части.

По инициативе Общества к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет.

На основании определения суда от 13 сентября 2013 года указанное заявление Общества принято судом к рассмотрению, делу присвоен № А21-7791/2013.

Определением суда от 06 ноября 2013 года по делу № А21-7791/2013 дела № А21-7791/2013 и № А21-7736/2013 в порядке статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объединены в одно производство для совместного рассмотрения, делу присвоен общий № А21-7736/2013.

Совет депутатов, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного заседания, явку своего представителя в суд не обеспечил, отзыва на заявление суду не представил.

Комитет, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного заседания, явку своего представителя в суд не обеспечил, отзыва на заявление суду не представил.

Дело рассмотрено в отсутствие представителей Совета депутатов и Комитета в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В ходе судебного заседания представитель Общества заявленные требования поддержал в полном объеме, сославшись на представленные в дело материалы, а также письменные пояснения, просил суд заявление удовлетворить.

Представитель Администрации заявление не признал, ссылаясь на изложенные в письменном отзыве аргументы, а также сложившуюся судебную практику по аналогичным спорам, просил суд в удовлетворении заявленных требований отказать, полагая их по существу неправомерными и необоснованными.

Как дополнительно пояснили представители сторон, в порядке статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ими раскрыты и предоставлены суду все известные им доказательства, имеющие значение для правильного и полного рассмотрения дела, а каких-либо ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств, у них не имеется.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и дав им оценку в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением Администрации и Совету депутатов о признании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением Окружного

Совета депутатов города Калининграда (четвертого созыва) № 146 от 29 июня 2009 года, в части отнесения земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016 по улице А.Невского - Курортной в Ленинградском районе города Калининграда, общей площадью 1,6911 га., к зоне охраняемого природного ландшафта Л-3 «Исторические парковые комплексы», не соответствующими Конституции Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Градостроительному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и не действующими в оспариваемой части.

В обоснование предъявленных требований Общество привело следующие аргументы.

В силу части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Согласно статье 7 Федерального закона от 06.10.2003 года N 131-03 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по вопросам местного значения (вопросам непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно) 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.

Согласно пункту 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила землепользования и застройки включают в себя порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты.

06.09.2007 принято Постановление главы города Калининграда - мэра города №2073 «О предоставлении ООО «ИМПЕРА ХОЛДИНГ» земельных участков под строительство гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром и подземной автостоянкой для проектируемого гостиничного комплекса, с устройством на перекрытии зоны отдыха общего пользования и благоустройством прибрежной зоны озера Верхнее по ул. Курортной в Ленинградском районе».

07.09.2007 на основании постановления главы города Калининграда - мэра города от 06.09.2007 года №2073 между мэрией г. Калининграда как арендодателем и Обществом как арендатором заключен договор на передачу в аренду городских земель №008961.

Спорные земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016 предоставлены в аренду Обществу под строительство гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром и автостоянкой и под благоустройство (многофункциональный комплекс) (далее - МФК).

Общество отмечает, что указанный договор не содержит в себе условий по каким-либо ограничениям/обременениям в связи с наличием зоны охраны природного ландшафта на спорных земельных участках с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0016 и 39:15:131844:0015.

При этом данный договор аренды несколько раз корректировался и продлевался сторонами на протяжении шести лет, а последнее соглашение №008961-4 подписано сторонами 24.09.2012, однако когда-либо не шла речь о внесении каких-либо поправок касательно наложения обременений на застройку данных земельных участков в связи с принятием 29.07.2009 года Окружным Советом депутатов города Калининграда (четвертого созыва) Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

27.09.2007 года Общество получило на спорные земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0016 и 39:15:131844:0015 «Градостроительные планы земельных участков» (ГПЗУ) № RU39301000-212, № RU39301000-213 и № RU39301000-214. Данными ГПЗУ определены параметры объекта капитального строительства (предельная высота - 50 метров, процент застройки 60% под гостиницу и 65% под паркинг); ГПЗУ также не содержат каких-либо ограничений/обременений в связи с

наличием зоны охраны природного ландшафта. С учетом выданных ГПЗУ велось проектирование МФК по заданным параметрам.

Общество отметило, что Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» были утверждены Решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009, то есть на 2 года позднее предоставления Обществу земельного участка в аренду под строительство.

Правила землепользования и застройки разрабатывались и принимались без учета ранее предоставленного Обществу под строительство земельного участка.

Согласно пунктам 4 и 5 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков и ограничения использования земельных участков являются составной частью градостроительных регламентов.

На основании вышеперечисленных документов Обществом спроектирован многофункциональный комплекс переменной этажности до 12 этажей, площадью 46000 кв.м.

Данный проект был согласован с Министерством культуры Калининградской области года и одобрен Градостроительным Советом при управлении главного архитектора города Калининград (протокол №2 от 19.08.2010 года).

Общество отметило, что спорные земельные участки предоставлены в аренду на основании одного, а не трех постановлений главы города Калининграда, заключен один, а не три договора аренды городских земель, предоставлена земля под строительство одного, а не трех объектов капитального строительства - гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром и подземной автостоянкой. Подземная автостоянка гостиничного комплекса, также как и организация проездов, благоустройство территории, устройство зоны отдыха, являются составными частями одного крупного, утвержденного Градостроительным Советом при управлении главного архитектора города Калининграда (протокол №2 от 19.08.2010 года) объекта - многофункционального комплекса переменной этажности до 12 этажей, общей площадью 46000 кв.м., и не могут рассматриваться, проектироваться,

строиться и вводиться в эксплуатацию как самостоятельные объекты на отдельных участках с отдельными видами разрешенного использования и отдельными ограничениями использования земельных участков.

Общество получило на спорные земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014 и 39:15:131844:0016 кадастровые выписки из государственного земельного кадастра недвижимости №39/10-ВСЗУ-184984 и №39/10-ВСЗУ-185024 от 25.10.2010 года, и на участок с кадастровым номером 39:15:13 18 44:0015 кадастровую выписку №39/10-ВСЭУ-185408 от 29.10.2010 года. Данные кадастровые выписки, как и все предыдущие выписки 2007, 2009 и 2010 годов, не содержат в себе каких-либо ограничений/обременений в связи с наличием зоны охраны природного ландшафта.

При выделении земли Обществу под строительство МФК земельные участки были полностью расположены в территориальной зоне ОЖ (зона общественно-жилого значения), что и позволяло спроектировать и построить МФК. Названная зона ОЖ предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами 5-12 этажей, многофункциональными комплексами, гостиницами, торгово-выставочными и крупными торговыми комплексами, многоуровневыми парковками и прочими объектами согласно градостроительным регламентам (всего 35 наименований основных видов разрешенного использования и 5 наименований вспомогательных видов разрешенного использования).

Общество отмечает, что Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» на земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0016 и 39:15:131844:0015 наложен ряд обременений в связи с отнесением их к зоне с особыми условиями охраны природного ландшафта Л-3 «Исторические парковые комплексы» (приложение №2 к Правилам землепользования и застройки), что накладывает ограничения по строительству объектов капитального строительства как по высоте возводимого объекта, так и по максимальной площади застройки, что в свою очередь аннулирует строительство спроектированного МФК и не дает возможности Обществу реализовать свое право на использование арендуемой земли по назначению.

Так, согласно Правилам землепользования и застройки в указанной зоне Л-3 разрешается строительство объектов обслуживания (летние театры, эстрады, небольшие объекты общественного питания, физкультуры и спорта, досуга), соответствующих целевому назначению, с сохранением необходимого общего баланса территории: 85 - 90 % озелененных территорий; 10 - 15% застроенных территорий. Объемы, виды и назначения данных объектов регламентируются проектами с обязательным согласованием в установленном порядке нового строительства и реконструкции высотой 5 этажей или 4 этажа с мансардой; запрещается нарушение предметов охраны, застройка исторических скверов, площадей и открытых пространств на пересечении улиц.

Как указывает Заявитель, пунктом 3 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» предусмотрено, что границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьей 23 Закона Калининградской области № 344 от 17 декабря 2003 г. № 344 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Калининградской области» границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения и объекта культурного наследия местного значения, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются Правительством Калининградской области на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия и положительного заключения историко-культурной экспертизы.

Порядок подготовки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия установлен Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года № 315, предусматривающим, что проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон.

Таким образом, указанное Положение предусматривает определенную последовательность действий по разработке и утверждению зон охраны объектов культурного наследия, включающую в себя разработку проекта зон охраны, организуемую соответствующими органами государственной власти субъектов Российской Федерации, прохождение проектом зон охраны государственной историко-культурной экспертизы и утверждение его соответствующим органом государственной власти.

Согласно пунктам 13 и 14 указанного Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,



проект зон охраны объекта культурного наследия, в целях определения его соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, подлежит в установленном порядке государственной историко-культурной экспертизе, положительное заключение которой является основанием для утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон.

В соответствии с пунктом 16 данного Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения и положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы, соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации утверждает по согласованию с Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон.

Общество отмечает, что действующее законодательство предусматривает, что границы зон охраны объекта культурного наследия могут быть утверждены соответствующим органом государственной власти субъекта Российской Федерации при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы и предварительного согласования с Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия.

Спорные земельные участки расположены вблизи с объектом охраны культурного наследия федерального значения «Башня «Дона», однако проект зон охраны объектов культурного наследия федерального значения Калининградской области на момент рассмотрения спора не прошел государственную историко-культурную экспертизу, соответствующим органом государственной власти не утверждены границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель в границах охранных зон, указанные в оспариваемой части Правил землепользования и застройки.

В этой связи Заявитель полагает, что при принятии оспариваемых в части Правил землепользования и застройки был нарушен предусмотренный федеральным законодательством порядок установления зон охраны природного ландшафта, поскольку проект зон охраны, предусматривающий отнесение спорных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0016 и 39:15:131844:0015 к зоне с особыми условиями охраны природного ландшафта Л-3 «Исторические парковые комплексы» до настоящего времени не разработан, не согласован в установленном порядке с Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в области охраны

культурного наследия, соответствующим органом государственной власти не утвержден, и как следствие, не опубликован. В соответствии с частью 3 статьи 15 Конституции Российской Федерации законы подлежат официальному опубликованию. Неопубликованные законы не применяются. Любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения.

В ходе рассмотрения дела Общество в обоснование предъявленных требований в своих письменных пояснениях также отметило, что ограничения зоны Л-3 «Исторические парковые комплексы» предусмотрены в ГПЗУ, и были наложены согласно Проекту зон охраны объектов культурного наследия города Калининграда, утвержденному решением городского Совета депутатов от 28.12.2005 № 465, однако решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 19.12.2012 № 451 «Об отмене решения городского Совета депутатов города Калининграда от 28.12.2005 № 465 «Об утверждении проекта зон охраны объектов культурного наследия», данный Проект зон охраны объектов культурного наследия города Калининграда утратил свою силу.

В свою очередь, согласно письму от 24.09.2013, исх. № 155 Службы государственной охраны объектов культурного наследия Правительства Калининградской области, на спорных земельных участках с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0016 и 39:15:131844:0015 объекты охраны культурного наследия (памятники истории и культуры) отсутствуют.

Суд отмечает, что Общество также предъявило требования к Администрации и Совету депутатов о признании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением Окружного Совета депутатов города Калининграда (четвертого созыва) № 146 от 29 июня 2009 года, в части отнесения переданных под строительство объекта капитального строительства по договору аренды городских земель №008961 от 07.09.2007 года земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131844:0016 площадью 0,5674 га и 39:15:131844:0015 площадью 0,2559 га по улице А.Невского - Курортная в Ленинградском районе города Калининграда, к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города», не соответствующими Конституции Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Градостроительному кодексу Российской Федерации, и не действующими в оспариваемой части.

В обоснование названного требования Заявитель отметил следующее.

Как указано выше, 06.09.2007 принято Постановление главы города Калининграда - мэра города №2073 «О предоставлении ООО «ИМПЕРА ХОЛДИНГ» земельных участков под строительство гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром и подземной автостоянкой для проектируемого гостиничного комплекса, с устройством на

перекрытии зоны отдыха общего пользования и благоустройством прибрежной зоны озера Верхнее по ул. Курортной в Ленинградском районе».

07.09.2007 на основании постановления главы города Калининграда - мэра города от 06.09.2007 года №2073 между мэрией г. Калининграда как арендодателем и Обществом как арендатором заключен договор на передачу в аренду городских земель №008961.

Спорные земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016 предоставлены в аренду Обществу под строительство и благоустройство МФК.

Указанный выше договор № 008961 не содержит в себе условий о каких-либо ограничениях/обременениях в связи с наличием рекреационной подзоны исторического центра города на земельных участках с кадастровыми номерами 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016.

Согласно полученным 27.09.2007 Обществом ГПЗУ № RU39301000-214 и № RU39301000-213 на данные земельные участки, определены параметры объекта капитального строительства - единый объект гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром, подземной автостоянкой и благоустройством, с предельной высотой - 50 метров, процентом застройки 60% под гостиницу и 65% под паркинг. Данные ГПЗУ не содержат каких-либо ограничений/обременений в связи с наличием рекреационной подзоны исторического центра города на спорных земельных участках с кадастровыми номерами 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016. С учетом выданных ГПЗУ Обществом велось проектирование единого объекта МФК по заданным параметрам.

На основании данных документов земельные участки предоставлены Обществу в аренду под строительство гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром и подземной автостоянкой. Обществом спроектирован многофункциональный комплекс переменной этажности до 12 этажей, площадью 46000 кв.м. Данный проект был согласован с Министерством культуры Калининградской области 19.10.2009 года и одобрен Градостроительным Советом при управлении главного архитектора города Калининград (протокол №2 от 19.08.2010 года).

Общество получило на спорные земельные участки кадастровые выписки из государственного земельного кадастра недвижимости №39/10-ВСЗУ-185024 от 25.10.2010 года и №39/10-ВСЗУ- 185408 от 29.10.2010 года. Данные кадастровые выписки, также как и выписки 2007, 2009 и 2010 годов, не содержат каких-либо ограничений/обременений в связи с наличием рекреационной подзоны исторического центра города на спорных земельных участках с кадастровыми номерами 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016.

Согласно карте градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград» (приложение №1 к Правилам землепользования и застройки, разработанное

НПИ пространственного планирования «Энко», г. Санкт-Петербург, инв. № 58/60 от 2009 года) спорные земельные участки, предоставленные в аренду Обществу под строительство, в 2009 году были полностью расположены в территориальной зоне ОЖ (зона общественно-жилого значения), что и позволяло спроектировать и построить МФК.

Названная зона ОЖ предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами 5-12 этажей, многофункциональными комплексами, гостиницами, торгово-выставочными и крупными торговыми комплексами, многоуровневыми парковками и прочими объектами согласно градостроительным регламентам (всего 35 наименований основных видов разрешенного использования и 5 наименований вспомогательных видов разрешенного использования).

Согласно карте градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград» спорный земельный участок с кадастровым номером 39:15:131844:0015 в 2012 году изъят из территориальной зоны ОЖ (зона общественно-жилого значения) и отнесен к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города»; спорный земельный участок с кадастровым номером 39:15:131844:0016 также отнесен к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города».

Общество отмечает, что отнесение земельных участков к подзоне ОИ-6 накладывает ряд обременений и как следствие делает невозможным строительство спроектированного МФК и не дает возможности Заявителю реализовать свое право на использование арендуемой земли по назначению.

09 августа 2013 года Обществом получены фрагменты карты градостроительного зонирования из «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

В силу части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Согласно пунктам 4 и 5 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, виды разрешенного использования земельных участков и ограничения использования земельных участков являются составной частью градостроительных регламентов. Важным критерием отнесения земельного участка к той или иной территориальной зоне является возможность его использования со смежными участками, размещения на них единого комплекса зданий, сооружений.

В силу статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом: возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков; функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района; определенных настоящим Кодексом территориальных зон; сложившейся планировки территории и существующего землепользования; планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории; предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Таким образом, при установлении территориальных зон учитываются различные факторы, предусмотренные пунктами 1 - 6 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Данные факторы должны учитываться в совокупности.

Кроме того, при формировании территориальных зон учитываются также и градостроительные регламенты, устанавливаемые для каждой территориальной зоны, что предусмотрено статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Общество отмечает, что предоставленные в аренду земельные участки предназначены для строительства на них гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром и подземной автостоянкой, а отнесение земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016 к зоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города» произведено без учета планируемого использования участков; не учтена сложившаяся планировка территории, что лишило Заявителя возможности осуществлять строительство гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром и подземной автостоянкой.

Между тем, при разработке Правил землепользования и застройки должны учитываться все факторы, перечисленные в статьях 34 и 36 Градостроительного кодекса

Российской Федерации в их совокупности, и в первую очередь должны учитываются функциональные зоны, определенные ранее генеральными планами поселений, городских округов.

В ходе рассмотрения дела Общество представило письменные пояснения, в которых также отметило, что согласно ст. 41.3 «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (ПЗЗ) в зону «ОИ - Зону исторического центра города» входит ряд подзон, в том числе подзона «ОИ-6 - Рекреационная подзона исторического центра города».

Согласно п. 11 ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками.

В ст. 41.6 ПЗЗ «Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны» дано определение рекреационным зонам: объекты исторического озеленения г. Калининграда (зоны охраняемого природного ландшафта - памятники ландшафтной архитектуры, исторические парковые комплексы, скверы, променады, сады, лесопарки, исторические кладбища и др.).

Также статьей 41.6 ПЗЗ установлено, что градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования - городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов»

Согласно ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

В этой связи Заявитель указал, что ни одно из обязательных требований по определению подзоны ОИ-6 в границах спорных участков не выполнялось и не могло быть выполнено, поскольку земельный участок с кадастровым номером 39:15:13 18 44:0016 выделен под строительство объекта капитального строительства, а земельный участок с кадастровым номером 39:15:13 18 44:0015 находился (и находится согласно действующему Генплану города) в зоне ОЖ.

Как отмечает Заявитель, ПЗЗ направлены на равные для всех собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, собственников, пользователей, владельцев, арендаторов объектов капитального строительства земельные отношения.

С одной стороны, Решением Арбитражного суда Калининградской области от 10.08.2010 года по делу №А21-3778/2010 выданные Обществу ГПЗУ до утверждения ПЗЗ признаны действующими и не требующими приведения их в соответствие с ПЗЗ, что дает Обществу право выстроить спроектированный МФК, но с другой стороны, в соответствии с частью 3 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, а также п. 9 ст. 3 ПЗЗ, Обществу как арендатору земельного участка, отведенного под строительство, предоставлено право по своему усмотрению выбирать и менять основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков без дополнительных разрешений и согласования.

Однако Общество, находясь в одном правовом поле с другими участниками строительного рынка города Калининграда, неся бремя затрат по данному земельному участку по тем же ставкам арендной платы как и другие арендаторы аналогичных земель под строительство, не имеет возможности реализовать свое право, поскольку, как отмечено выше, земельный участок с кадастровым номером 39:15:131844:0015 согласно карте градостроительного зонирования в 2009 году был расположен в территориальной зоне ОЖ (зона общественно-жилого значения), а в 2012 году он уже изъят из территориальной зоны ОЖ отнесен к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города»; земельный участок с кадастровым номером 39:15:131844:0016 согласно карте градостроительного зонирования в 2009 году был расположен в подзоне ОИ-1 (культурно-образовательная подзона исторического центра города), а в 2012 году он уже изъят из данной подзоны и отнесен к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города», что накладывает ряд обременений в связи с невозможностью какого-либо строительства в подзоне ОИ-6, которая является единственной подзоной, в которой запрещено какое-либо строительство объектов капитального строительства, что в свою очередь противоречит правоустанавливающим документам Общества на земельный участок, нарушает права и законные интересы Заявителя.

Пунктом 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что ПЗЗ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В 2009 году земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014 площадью 0,8678 га и 39:15:131844:0015 площадью 0,2559 га находились в зоне ОЖ.

Согласно ПЗЗ в зоне ОЖ объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны: Общество имело право построить на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131844:0014 объект капитального строительства с благоустройством на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131844:0015, площадью посадки здания 5618,5 кв.м.

Общество отмечает, что внесение в 2012 году изменений в ПЗЗ в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 39:15:131844:0015 к подзоне ОИ-6 уменьшает площадь посадки здания на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131844:0016 на 22,8%, что существенным образом нарушает права и интересы Заявителя.

В свою очередь Общество как арендатор земельного участка с кадастровым номером 39:15:131844:0016 считает, что ему экономически выгоднее изменить вид разрешенного использования земельного участка, и кроме подземной автостоянки спроектировать и построить что-либо экономически более эффективное на сегодняшний день, однако отнесение земельного участка к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города» лишает Общество возможности реализовать свое право.

Согласно всем правоустанавливающим документам Общества на земельный участок с кадастровым номером 39:15:131844:0016 (акт №11592-06 выбора земельного участка для предварительного согласования от 11.12.2006, постановление №365 о предварительном согласовании места размещения объекта от 10.04.2007, договор №008663-в предварительно согласованного места размещения объекта от 10.04.2007, постановление №2073 главы города Калининграда - мэра города от 06.09.2007 года «О предоставлении земельных участков под строительство»; договор №008961 на передачу в аренду городских земель от 07.09.2007 года; ГПЗУ №RU39301000-213 от 27.09.2007 года; кадастровая выписка о земельном участке №39/10-ВСЗУ-185024 от 25.10.2010 года; кадастровый паспорт земельного участка №39/13-ВС-6072 от 18.01.2013 года; постановление №1643 главы Администрации городского округа «Город Калининград» от 23.08.2012 «О продлении срока аренды земельных участков»), земельный участок с кадастровым номером 39:15:131844:0016 предоставлен Обществу под строительство объекта капитального строительства - подземной автостоянки проектируемого гостиничного комплекса.

При этом действующее законодательство не предусматривает деление земельного участка по расположению объекта капитального строительства «над» или «под» поверхностью этого участка, и так как земельный участок с кадастровым номером 39:15:131844:0016 имеет согласно ГПЗУ № RU39301000-213 от 27.09.2007 года: разрешенное использование земельного участка - строительство объекта капитального строительства -



подземная автостоянка для гостиничного комплекса с максимальным процентом застройки в границах земельного участка - 65%, то он не может быть отнесен к подзоне ОИ-6 в связи с тем, что данная подзона не предусматривает строительство каких-либо объектов капитального строительства, следовательно, в связи с тем, что это противоречит градостроительным регламентам в части ранее выданным Обществу ГПЗУ, ранее изданным правовым актам, действовавшим до принятия ПЗЗ, данный участок отнесен к указанной подзоне неправомерно.

На листе 2 «Чертеж ГПЗУ» обозначена зона «мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений», как видно на чертеже ГПЗУ, допустимым для размещения объектов капитального строительства является практически вся территория земельного участка, за исключением охранной зоны проложенного через участок электрического кабеля и необходимого отступа от красных линий.

Пунктом 3 статьи 261 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установлено, что собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Пунктом 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено понятие градостроительного регламента - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В силу пункта 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом 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.

Пунктом 3 указанной статьи определено, что действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Как отмечено выше, Обществу предоставлен земельный участок с тремя кадастровыми номерами под строительство одного объекта капитального строительства -

гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром, подземной автостоянкой и благоустройством (МФК), земельные участки предоставлены в аренду на основании одного, а не трех постановлений главы города Калининграда, заключен один, а не три договора аренды городских земель, предоставлена земля под строительство одного, а не трех объектов капитального строительства.

В связи с заявительной системой регламента предоставления земельных участков под строительство, данный земельный участок предоставлен Обществу по заявке самого Общества. Заявитель просил предоставить данный участок под строительство подземной автостоянки с устройством на перекрытии зоны отдыха. Запланированная самим Обществом зона отдыха не является основанием для отнесения этого участка к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города».

Согласно пункту 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков и ограничения использования земельных участков являются составной частью градостроительных регламентов.

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ установлен принцип целевого использования земельных участков, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования земельного участка в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Содержание данного принципа раскрывается также в статье 7 ЗК РФ - разрешенное использование земельного участка представляет собой конкретную деятельность, осуществляемую землепользователем на предоставленном ему участке, то есть разрешенное использование земельного участка, основанное на зонировании территории, заключается в определении конкретных видов деятельности, которая может вестись землепользователем на предоставленном ему земельном участке.

Согласно части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Заявитель отметил, что границы участка (квартала застройки), предоставленного Обществу под строительство объекта капитального строительства, формировались в разное время, как следствие, и на кадастровый учет эти участки поставлены в разное время.

В результате в одном квартале (на одном земельном участке), выделенном под один объект капитального строительства, имеется 3 земельных участка с разными кадастровыми номерами.

Общество указывает, что до 2009 года это не мешало Заявителю реализовывать свое право, однако принятые в 2009 году ПЗЗ отнесли эти участки к разным зонам и подзонам с разными видами разрешенного использования и разными ограничениями использования земельных участков, что противоречит статье 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подземная автостоянка гостиничного комплекса, так же как и организация проездов, благоустройство территории, устройство зоны отдыха, являются составными частями одного крупного, утвержденного Градостроительным Советом при управлении главного архитектора города Калининграда (протокол №2 от 19.08.2010 г.), объекта - многофункционального комплекса переменной этажности до 12 этажей, общей площадью 46000 кв.м., и не могут рассматриваться, проектироваться, строиться и вводиться в эксплуатацию как самостоятельные объекты на отдельных участках с отдельными видами разрешенного использования и отдельными ограничениями использования земельных участков.

Статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации определен порядок подготовки проекта ПЗЗ: 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 (часть 9).

По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

По мнению Заявителя, при подготовке оспариваемых в части ПЗЗ была допущена ошибка, нарушающая права и интересы Общества - несоответствие подзоны ОИ-6 документам Общества не было обнаружено органом местного самоуправления и ПЗЗ были утверждены Горсоветом г. Калининграда с нарушением прав и интересов Заявителя.

ПЗЗ разработаны без учета ранее выданных Обществу ГПЗУ, подготовленных на основании действовавшего на тот момент Генерального плана города Калининграда, с видами разрешенного использования земельного участка: под строительство одного объекта капитального строительства - гостиничного комплекса со спортивно-развлекательным центром, подземной автостоянкой и благоустройством.

Утверждение в 2009 году ПЗЗ в части земельных участков Заявителя, как и внесение в 2012 году в них изменений, затрагивающих интересы Общества, без согласования с самим

Обществом, является нарушением прав и интересов Заявителя, не дающим возможности в полной мере реализовать право на использование арендуемой земли по назначению.

Общество отмечает, что пунктом 3.1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №58 от 30.07.2013 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании нормативных правовых актов» определена обязанность заявителя указать в заявлении о признании нормативного правового акта недействующим на то, какие права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности нарушаются оспариваемым актом или его отдельными положениями, в чем заключается нарушение или угроза нарушения прав и законных интересов заявителя, либо какие обязанности, по его мнению, на него незаконно возлагаются оспариваемым актом, либо в чем состоят иные препятствия для осуществления заявителем предпринимательской и иной экономической деятельности.

Применительно к указанной позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Заявитель указал, что в настоящее время он не имеет возможности реализовать свое право, поскольку:

- отнесение всех трёх земельных участков к зоне Л-3 накладывает обременения на объекты строительства и объекты реконструкции в этой зоне с ограничением как по высоте строений (понижение в зоне ОЖ с 6-12 этажей до 2 этажей), так и по площади застройки (уменьшение с 60% и 65% по ГПЗУ или 50% по ПЗЗ для зоны ОЖ до 10-15%);

- отнесение земельного участка с кадастровым номером 39:15:13 18 44:0015 к подзоне ОИ-6 не позволяет произвести объединение двух участков в один, и требуется существенное сокращение возможной площади застройки в связи с установленным процентом застройки, а также в связи с необходимостью осуществлять необходимые отступы от границ участка;

- отнесение земельного участка с кадастровым номером 39:15:13 18 44:0016 к подзоне ОИ-6 не позволяет Обществу строительство единой подземной парковки под земельными участками с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014 и 39:15:13 18 44:0016 (в связи с необходимостью осуществлять необходимые отступы от границ участков), в результате происходит разрыв единого строения МФК, паркинг теряет свою функциональность и удобство, происходит существенное удорожание инженерных систем, а также существенно сокращается площадь застройки земельного участка с кадастровым номером 39:15:131844:0014.

При этом после ввода объекта в эксплуатацию Общество также будет лишено возможности реализовать свое право, поскольку все указанные ограничения распространяются также и на объекты реконструкции, следовательно, даже в будущем, при существенных изменениях на рынке недвижимости, Общество будет лишено права выбора

эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и не сможет произвести реконструкцию действующего объекта.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Исследовав материалы дела, суд не находит оснований для удовлетворения предъявленных Обществом требований. При этом суд исходит из следующего.

Частью 1 статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, 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 частью 4 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

В силу части 6 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Согласно части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в

какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Согласно статье 7 Федерального закона от 06.10.2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" по вопросам местного значения (вопросам непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно) 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.

Согласно пункту 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Согласно пунктам 4 и 5 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, виды разрешенного использования земельных участков и ограничения использования земельных участков являются составной частью градостроительных регламентов.

Картой градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград", являющейся Приложением № 1 к Правилам землепользования и застройки, установлены границы территориальных зон.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Судом установлено, что зона Л-3 «Исторические парковые комплексы» согласно решению городского Совета депутатов г. Калининграда от 28.12.2005 № 465 «Об утверждении проекта зон охраны объектов культурного наследия» отнесена к зоне охраны объектов культурного наследия, то есть к зоне с особыми условиями использования территорий.

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила землепользования и застройки включают в себя карту градостроительного зонирования. 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.

Однако суд отмечает, что решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 19.12.2012 № 451 отменено решение городского Совета депутатов г. Калининграда от 28.12.2005 № 465 «Об утверждении проекта зон охраны объектов культурного наследия».

При таком положении, зона Л-3 не может ограничивать Заявителя в использовании спорных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016.

В свою очередь, касательно отнесения оспариваемыми в части Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) земельных участков с кадастровыми номерами

39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016 к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города» суд считает необходимым отметить следующие обстоятельства.

Частью 2 статьи 85 ЗК РФ 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).

В силу части 3 статьи 85 ЗК РФ 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.

Таким образом, федеральное законодательство ограничивает право землепользователя 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 Российской Федерации правила землепользования и застройки призваны обеспечивать не только права и законные интересы землепользователей, 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, землепользователей.

Задача органов муниципальных образований при разработке правил землепользования и застройки состоит не в обеспечении приоритета прав собственников, землепользователей земельных участков в ущерб иным интересам, а в согласовании этих прав и интересов, в установлении между ними разумного и справедливого баланса.

По мнению суда, оспариваемые Заявителем в части Правила землепользования и застройки ни коим образом не нарушают права и законные интересы Общества.

Так, частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, 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, землевладелец 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 Российской Федерации лиц.

Следовательно, принятие оспариваемых Правил землепользования и застройки не исключает возможность использования Заявителем спорных земельных участков по целевому назначению.

Аналогичная позиция высказана Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 18.06.2013 № 136/13 по делу № А55-23145/2010 и Федеральным арбитражным судом Северо-Западного округа в Постановлении от 08.10.2013 по делу № А21-9379/2012.

Более того суд отмечает, что в соответствии со статьей 5 оспариваемых Правил землепользования и застройки, настоящие ПЗЗ не распространяются на правоотношения по предоставлению земельных участков для целей строительства, реконструкции объектов капитального строительства, возникшие до введения их в действие.

Статья 7 Правил землепользования и застройки корреспондирует положениям части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации - земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) 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.

Принимая во внимание изложенное выше, суд приходит к выводу о том, что оспариваемые Обществом в части Правила землепользования и застройки соответствуют Конституции Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Градостроительному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и не нарушают прав и законных интересов Заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Частью 2 статьи 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что по результатам рассмотрения дела об оспаривании нормативного правового акта арбитражный суд принимает одно из решений: о признании оспариваемого акта или отдельных его положений соответствующими иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу; о признании оспариваемого нормативного правового акта или отдельных его положений не соответствующими иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующими полностью или в части.

При таком положении, в удовлетворении предъявленных Обществом требований следует отказать в силу их неправомерности и необоснованности.

Руководствуясь статьями 156, 167 - 170, 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении заявления Общества с ограниченной ответственностью «ИМПЕРА ХОЛДИНГ» (ИНН 3904041020, ОГРН 1023900584927) о признании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением Окружного Совета депутатов города Калининграда (четвертого созыва) № 146 от 29 июня 2009 года, в части отнесения земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131844:0014, 39:15:131844:0015 и 39:15:131844:0016 по улице А.Невского - Курортной в Ленинградском районе города Калининграда, общей площадью 1,6911 га., к зоне охраняемого природного ландшафта Л-3 «Исторические парковые комплексы», не соответствующими Конституции Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Градостроительному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и не действующими в оспариваемой части - отказать.

В удовлетворении заявления Общества с ограниченной ответственностью «ИМПЕРА ХОЛДИНГ» (ИНН 3904041020, ОГРН 1023900584927) о признании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Решением Окружного Совета депутатов города Калининграда (четвертого созыва) № 146 от 29 июня 2009 года, в части отнесения переданных под строительство объекта капитального

строительства по договору аренды городских земель №008961 от 07.09.2007 года земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:131844:0016 площадью 0,5674 га и 39:15:131844:0015 площадью 0,2559 га по улице А.Невского - Курортная в Ленинградском районе города Калининграда, к подзоне ОИ-6 «Рекреационная подзона исторического центра города», не соответствующими Конституции Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Градостроительному кодексу Российской Федерации, и не действующими в оспариваемой части - отказать.

Решение вступает в законную силу немедленно после его принятия и может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в течение месяца.

Председательствующий

С.Г. Ефименко

Судьи

И.Л. Гурьева

Е.В. Ковалев