

В Десятый арбитражный апелляционный суд
(через Арбитражный суд Московской области)

Заявитель: ООО «Туризм-Сервис»
ОГРН 1115047012915, ИНН 5047126960
Адрес: 141400, Московская область, г.Химки,
ул.Ленинградская, д.8, пом.003

Орган: Администрация г.о.Химки
ОГРН 1025006177525, ИНН 5047009801
Адрес: 141400, Московская область, г.Химки,
ул.Московская, д.15

от Копытина Юрия Анатольевича (3-е лицо)
Дело №А41-9206/13
Судья Бирюков Р.Ш.

ОБЪЯСНЕНИЯ К АПЕЛЛЯЦИОННОЙ ЖАЛОБЕ КОПЫТИНА Ю.А.
на решение Арбитражного суда Московской области от 21.06.2013г.
по делу №А41-9206/13

ООО «Туризм-Сервис» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Администрации городского округа Химки Московской области с заявлением, в котором просит суд признать бездействие Администрации г.о.Химки по рассмотрению вопроса о заключении дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков: Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-31, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-33, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-34, незаконным, а также обязанности в течение месяца с момента вступления в законную силу решения суда устранить допущенное нарушение прав ООО «Туризм-Сервис» путем заключению дополнительных соглашений к договорам аренды: Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-31, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-33, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-34, с установлением в них вида разрешенного использования земельных участков «для комплексной жилой застройки».

18 июня 2013 года арбитражный суд Московской области удовлетворил иски требования ООО «Туризм-Сервис», огласив резолютивную часть решения. Решение в полном объеме изготовлено 21 июня 2013 года.

Копытин Юрий Анатольевич к участию в деле не привлекался, несмотря на неоднократно поданные заявления о привлечении к участию в качестве 3-го лица, не заявляющего самостоятельных требований.

Копытин Юрий Анатольевич находит данное решение незаконным и необоснованным, поскольку оно затрагивает права и законные интересы заявителя, а именно по следующим основаниям:

1) Судом неверно применены положения ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» №91-ФЗ от 29.12.2004г.

В вынесенном решении суд ссылается на п.3 ч.1 ст.4 указанного ФЗ. Однако, п.3 ч.1 ст.4 указанного ФЗ предусматривает, что «решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой администрации, за

исключением случаев, изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, с учетом результатов публичных слушаний». В рассматриваемом случае первоначальный вид разрешенного использования не предусматривал жилищное строительство и при вынесении решения об изменении вида разрешенного использования не проводились публичные слушания, в нарушение действующего законодательства.

Кроме того, нарушение порядка изменения вида разрешенного использования указанных земельных участков было установлено и при проведении проверки Главным управлением Архитектуры и Градостроительства Московской области в октябре 2012 года. Так документальной проверкой соблюдения Администрацией г.о.Химки законодательства о градостроительной деятельности по планируемой застройке береговой линии канала им.Москвы в квартале Клязьма установлено, что на основании обращения главы Администрации г.о.Химки Стрельченко В.В. в Правительство Московской области от 04.06.2012г. №2461-исх Межведомственной комиссией по градостроительному регулированию и организации территории Московской области рассматривался вопрос о размещении жилищного строительства средней этажности на земельном участке общей площадью 7,35 га в квартале Клязьма мкрн.Старбеево. В соответствии с проектом Генерального плана г.о.Химки, согласованного постановлением Правительства МО от 11.01.2011г. №1/59, функциональное назначение указанных земельных участков – зеленые насаждения общего пользования. Учитывая, что размещение на данной территории объектов среднеэтажного жилищного строительства не соответствует проекту генерального плана г.о.Химки, Межведомственной комиссией **принято решение об отклонении от согласования вопроса о размещении жилищного строительства средней этажности на указанных земельных участках**. В соответствии со ст.30.1 ЗК РФ земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта, то есть по результатам аукционов. Данная норма введена в действие с 01.10.2005 года в соответствии с ФЗ от 29.12.2004 №191-ФЗ. Процедура изменения вида разрешенного использования, установленная ст.4 ФЗ от 29.12.2004г. №191-ФЗ, не подменяет собой порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установленный ЗК РФ.

Таким образом, вид разрешенного использования изменен незаконно, поскольку не проводились ни публичные слушания, ни аукцион, что прямо установлено действующим законодательством.

Кроме того, решением УФАС Московской области от 17.05.2013г. (в полном объеме изготовлено 29.05.2013г.) действия Администрации г.о.Химки по изменению вида разрешенного использования земельных участков для жилищного строительства (путем издания постановления от 03.07.2012г. №1072) признаны незаконными, нарушившими нормы ч.1 ст.15, в том числе п.7 ч.1 ст.15 ФЗ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно в части предоставления муниципальной преференции ООО «Туризм-Сервис» путем изменения вида разрешенного использования земельных участков на вид, предусматривающий строительство многоквартирных домов, без проведения публичных процедур – торгов, предусмотренных законом.

2) Суд не учел обстоятельств признания незаконным Постановления Администрации г.о.Химки от 03.07.2012г. №1072.

Так Главным управлением Архитектуры и Градостроительства Московской области в адрес Администрации г.о.Химки направлялось предписание об отмене Постановления №1072 от 03.07.2012г., которое до сегодняшнего дня Администрацией не

исполнено по неизвестным причинам, о чем направлено обращение в Главное управление Архитектуры и Градостроительства Московской области и Администрацию г.о.Химки, ответ в нарушение действующего законодательства до сегодняшнего дня не получен (копию обращения в Администрацию г.о.Химки прикладываю).

3) Судом неправильно применены нормы материального права.

Суд, удовлетворяя заявленные требования ООО «Туризм-Сервис», ссылается на пп.3 п.1 ст.4 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», согласно которому решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей части и статьей 4.1 настоящего ФЗ, с учетом результатов публичных слушаний (лист решения 5, абзац 4). Однако, судом в нарушение действующего законодательства, не учтено, что вид разрешенного использования изменен с вида не предусматривающий жилищное строительство («для строительства и эксплуатации спортивно-оздоровительных объектов) на вид предусматривающий жилищное строительство («для жилой комплексной застройки») без проведения публичных слушаний, что прямо установлено законом. По факту изменения вида разрешенного использования спорных участков не проводились публичные слушания. Вид разрешенного использования изменен постановлением главы Администрации г.о.Химки №1072 от 03.07.2012г. (постановление опубликовано и вступило в законную силу 05.07.2012г.) за один день до проведения публичных слушаний по рассмотрению и утверждению проектов межевания и застройки спорных земельных участков – 04.07.2012г. Таким образом, рассмотрение проектов межевания и планировки, предусматривающих жилищное строительство, 04.07.2012г. не могло быть признано законным, поскольку на тот момент еще не вступили в силу изменения вида разрешенного использования.

Указывая в абзаце 5 (лист решения 5), что такое изменение вида разрешенного использования возможно без проведения публичных слушаний, суд не учитывал, что с изменением вида разрешенного использования изменилось и целевое назначение указанных земельных участков, поскольку первоначально данные земельные участки согласно всей существующей документации (проект Генерального плана г.о.Химки, утвержденный постановлением Правительства Московской области от 11.01.2011 г. №1/59) предусматривали исключительно рекреационное назначение. И на сегодняшний день, согласно правилам землепользования и застройки и проекту генерального плана г.о.Химки, рассмотренных на публичных слушаниях с 27 марта 2013 года по 26 мая 2013 года в Администрации г.о.Химки данные земельные участки находятся в зоне озеленения специального назначения «Р-4».

При этом Правительством Московской области проводилась проверка по фактам нарушений действующего законодательства Администрацией г.о.Химки по предоставлению земельных участков для жилой застройки ООО «Туризм-Сервис». Проведенной проверкой были установлены множественные нарушения действующего законодательства, в том числе, по изменению вида разрешенного использования. В материале дела №А41-9206/13 был представлен ответ Главного управления архитектуры и градостроительства Правительства Московской области, в котором было указано на незаконность такого изменения вида разрешенного использования, о чем в октябре 2012 года Администрации г.о.Химки было выдано предписание об устранении данных нарушений, однако, до сегодняшнего дня оно не исполнено (ответ прикладывается).

Управлением ФАС Московской области также действия по изменению вида разрешенного использования были признаны незаконными, о чем свидетельствует решение от 17.05.2013г. (в окончательном виде изготовлено 29.05.2013г.) – также прилагается.

4) Судом нарушены нормы материального права.

Суд, удовлетворяя заявленные требования, указывает в своем решении, что суд также обращает внимание, что в отношении земельных участков 50:10:0020113:4, 50:10:0020113:5 и 50:10:0020113:6 утвержден градостроительный план земельного участка, исходя из нового вида разрешенного использования земельного участка; постановлением Администрации г.о.Химки от 14.08.2012г. №1345 разрешено ООО «Туризм-Сервис» проектирование жилого комплекса на земельных участках общей площадью 73500 кв.м (однако, проектирование начато задолго до этого, поскольку 04.07.2012г. на публичных слушания уже представлен проект жилой застройки указанных земельных участков в нарушение действующего законодательства) – лист решения 7 абзац 5.

ООО «Туризм-Сервис» указывает, что «23 июля 2012 года Администрацией г.о.Химки издано постановление №1183 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка, расположенного в Московской области, г.Химки, квартал Клязьма-Старбеево», согласно которому утвержден градостроительный план №RU50301000-GPU066512 земельных участков 73500 кв.м» (л.д. 2 абз.5).

Однако, проверкой, проведенной Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области, было установлено, что градостроительный план земельного участка №RU50301000-GPU066512 утвержден в отношении трех земельных участков, что не предусмотрено действующим законодательством. Более того, выданный градостроительный план предусматривает возможность осуществления на рассматриваемых земельных участках комплексного жилого строительства, что не соответствует предмету договоров аренды земельных участков, заключенных между Администрацией г.о.Химки и ООО «Туризм-Сервис». Изменения в договора аренды не внесены до настоящего времени.

Кроме того, анализа ст.44 ГрК РФ достаточно, чтобы понять, что утверждение и выдача градостроительного плана в отношении сразу ТРЕХ земельных участков, по непонятным причинам объединенным якобы в один, невозможно.

5) Суд был введен в заблуждение относительно правомерности изменения вида разрешенного использования земельных участков 50:10:0020113:4, 50:10:0020113:5 и 50:10:0020113:6 представителями ООО «Туризм-Сервис» и Администрации г.о.Химки.

Так представителем Администрации г.о.Химки вообще не было представлено никаких возражений относительно заявленных требований, оставив разрешение вопроса на усмотрение суда (лист решения 2, абзац 3). При этом и представителям ООО «Туризм-Сервис» и Администрации г.о.Химки известно о множественных фактах нарушений действующего законодательства, однако, ими умышленно умалчивалось об этом в целях получения выгодного обеим сторонам решения. Так Администрацией г.о.Химки проводилась служебная проверка по факту изменения вида разрешенного использования, о чем 25.12.2012г. председателю Совета депутатов г.о.Химки Тарасовой Л.С. направлялось письмо, в котором указано, что «по результатам проверки Администрацией г.о.Химки подготовлен проект постановления об отмене постановлений Администрации г.о.Химки от 03.07.2012г. №1072 и от 23.07.2012г. №1183 (ответ прилагается).

б) Судом неверно принят довод ООО «Туризм-Сервис» о преюдиции по проверке законности постановления Администрации г.о.Химки №1072 от 03.07.2012г. Химкинским городским судом.

В решении Арбитражный суд Московской области указывает, что 03.10.2012г. по делу №2-4181/2012 Химкинским городским судом Московской области вынесено решение, согласно которому в признании недействительным данного постановления отказано. Данное решение было вынесено поспешно, без надлежащей проверки законности действий Администрации г.о.Химки, поскольку до этого и в последствии государственными органами в рамках их компетенции были установлены факты нарушения законодательства при вынесении указанного постановления.

7) Суд не учел доказательства, представленные третьими лицами при подаче заявлений о привлечении к участию в процессе и приобщенные в последствии к материалам дела.

Так Ковригиным Э.М., Копытиным Ю.А. и иными гражданами в материалы дела представлялись доказательства не соответствия действительности документов, на основании которых ООО «Туризм-Сервис» предоставлялись земельные участки.

При изучении актов выбора земельных участков, на основании которых Администрация г.о.Химки заключала договоры аренды земельных участков 50:10:0020113:4, 50:10:0020113:5 и 50:10:0020113:6 и на основании которых указанные земельные участки ставились на кадастровый учет, было установлено, что подготовкой указанных актов выбора земельных участков занимался кадастровый инженер Придорогин А.А. (документы подписаны от его имени и заверены его печатью).

В ходе проверки действительности подготовки указанной документации данным кадастровым инженером в его адрес адвокатом Калининым В.М. направлялся адвокатский запрос с просьбой подтвердить или опровергнуть факт взаимоотношений между ним и ООО «Туризм-Сервис» (ответ прилагаю).

В ответе на данный адвокатский запрос кадастровый инженер Придорогин А.А. пояснил, что НИКОГДА не сотрудничал с ООО «Туризм-Сервис», никаких работ для них не выполнял, полномочия на подписание указанных документов от его имени не передавал, печать также не передавал. В дальнейшем данные обстоятельства были им подтверждены в присутствии нотариуса и при даче объяснений в рамках доследственной проверки, по результатам которой будет принято процессуальное решение о возбуждении уголовного дела.

8) Судом неверно установлены обстоятельства по делу.

Так жителями квартала Старбеево неоднократно предпринимались попытки вступить в процесс в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, в целях представления доказательств неправомерности заявленных требований ООО «Туризм-Сервис», однако, Арбитражным судом Московской области умышленно выносились отказы в привлечении граждан к участию в процессе, при этом жителями представлялись доказательства неправомерности требований. Однако, при вынесении решения они умышленно были проигнорированы.

Кроме того, при рассмотрении обращений жителей квартала Старбеево в ФГУП «Канал имени Москвы» были установлены факты хищения земельных участков 50:10:0020113:4, 50:10:0020113:5 и 50:10:0020113:6 из федеральной собственности. Так указанные земельные участки были сформированы из состава земельного участка 50:10:000000:27, который был предоставлен предприятию в постоянное пользование постановлением Главы Химкинского района Московской области от 05.05.1999г. №515. Распоряжением Территориального управления Росимущества в Московской области от 11.03.2011г. №146 указанный земельный участок разделен на 6 земельных участков, в

состав которых входит земельный участок 50:10:000000:32. На земельный участок с кадастровым номером 50:10:000000:32 зарегистрировано право собственности Российской Федерации. В соответствии с кадастровой выпиской об указанном земельном участке от 30.09.2011г. его площадь уменьшена с 1922062 кв.м до 1785907 кв.м В связи с чем Предприятием проводится землеустроительная экспертиза с целью уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 50:10:000000:27 и с кадастровым номером 50:10:000000:32.

9) Вынесенным решением нарушаются законные права и интересы Копытина Ю.А.

Так, Копытин Ю.А. является собственником земельного участка 50:10:0020113:3, находящегося между земельными участками 50:10:0020113:4 и 50:10:0020113:6, что подтверждается свидетельством о праве собственности. Ведение финансово-хозяйственной деятельности ООО «Туризм-Сервис» на земельных участках 50:10:0020113:4, 50:10:0020113:5 и 50:10:0020113:6 прямым образом коснется условий проживания Копытина Ю.А. на указанном земельном участке, поскольку вокруг его земельного участка будет вестись строительство на протяжении долгого периода времени, что существенно осложнит экологическую и криминогенную обстановку.

Кроме того, вынесенное решение лишит заявителя права использовать указанные земельные участки по их действительному назначению – рекреационному, что подтверждается проектом генерального плана и правилами землепользования и застройки г.о.Химки.

ООО «Туризм-Сервис» в рамках проводимых публичных слушаний по рассмотрению проектов генерального плана г.о.Химки и правил землепользования и застройки обращалось в Администрацию г.о.Химки с возражениями на указанные проекты с требованием о «комплексной жилой застройке, в соответствии с проектом планировки, с учетом фактического использования», но в удовлетворении данных возражений было отказано (прилагаю копии замечаний к проектам, опубликованных на официальном сайте Администрации г.о.Химки по адресу stroy.admhimki.ru). Тем не менее, возражения жителей квартала Старбеево «против капитального строительства на указанных земельных участках» было принято.

На основании изложенного, в соответствии с Главой 34 АПК РФ

ПРОШУ:

1) решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-9206/13 от 18.05.2013г. отменить;

2) вынести новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований ООО «Туризм-Сервис» о признании бездействия Администрации г.о.Химки по рассмотрению вопроса о заключении дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков: Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-31, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-33, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-34, незаконным, а также обязанности в течение месяца с момента вступления в законную силу решения суда устранить допущенное нарушение прав ООО «Туризм-Сервис» путем заключению дополнительных соглашений к договорам аренды: Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-31, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-33, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012г. №ЮА-34, с установлением в них вида разрешенного использования земельных участков «для комплексной жилой застройки».

Приложения:

- 1) Копия свидетельства о праве собственности Копытина Ю.А. на земельный участок 50:10:020113:3;
- 2) Копия адвокатского запроса на имя Придорогина А.А.;
- 3) Ответ кадастрового инженера Придорогина А.А. на адвокатский запрос;
- 4) Отказ в удовлетворении возражений ООО «Туризм-Сервис» по проекту генерального плана;
- 5) Копия обращения в Администрацию г.о.Химки по бездействию, выразившемуся в не отмене незаконных постановлений.

Представитель по доверенности
Мироненко С.И.

15.09.2013г.