



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
21 июня 2013 года

Дело №А41-9206/13

Резолютивная часть решения объявлена 18 июня 2013 года
Полный текст решения изготовлен 21 июня 2013 года

Арбитражный суд Московской области в составе председательствующего судьи **Бирюкова Р.Ш.**, , при ведении протокола судебного заседания помощником судьи **Гиоргадзе В.Н.**, рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Туризм-Сервис»** (ОГРН 1115047012915; ИНН 5047126960) к **Администрации городского округа Химки Московской области** (ОГРН 1025006177525; ИНН 5047009801) **о признании бездействия органа местного самоуправления незаконным и обязанности совершить определенные действия,**

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Туризм-Сервис» (далее – ООО «Туризм-Сервис», Заявитель) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Администрация городского округа Химки, Заинтересованное лицо) в котором просит суд (с учетом уточнения заявленных требований, произведенных в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации):

- признать бездействие Администрации городского округа Химки Московской области по рассмотрению вопроса о заключении дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков: Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-31, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-33, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-34, незаконным.

- обязать Администрацию городского округа Химки Московской области в течение месяца с момента вступления в законную силу решения суда устранить допущенное нарушение прав Общества с ограниченной ответственностью «Туризм-Сервис» путем заключения дополнительных соглашений к договорам аренды: Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-31, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-33, Договор аренды земельного участка

от 24.02.2012 года № ЮА-34, с установлением в них вида разрешенного использования земельных участков «для комплексной жилой застройки».

В обоснование своих требований Заявитель указал, что ООО «Туризм-Сервис» на праве аренды принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4. В связи с изменением вида разрешенного использования указанных земельных участков Заявитель обратился в Администрацию городского округа Химки с заявлением о заключении дополнительных соглашений к договорам аренды вышеуказанных земельных участков. Ссылаясь на то, что ответа на заявление не последовало, а бездействие Администрации нарушает права и законные интересы заявителя, ООО «Туризм-Сервис» просит суд заявленные требования удовлетворить.

Представители Общества с ограниченной ответственностью «Туризм-Сервис» по доверенностям Кислова Е.В., Кан А.Б., Фролкина Е.Н. в судебное заседание явились, заявленные требования поддержали в полном объеме.

Представитель Администрации городского округа Химки Московской области по доверенности Нефёдова А.А. в судебное заседание явилась, пояснила суду, что вопрос относительно разрешения заявленных требований оставляет на усмотрение суда.

Арбитражный суд, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, самостоятельно определив способы их судебной защиты соответствующие статье 12 ГК РФ. Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или реальной защите законного интереса.

В силу ст. 198 АПК РФ, Граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

По смыслу части 1 статьи 198, части 2 статьи 201 АПК РФ для признания ненормативного акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными необходимо наличие в совокупности двух условий: несоответствие ненормативного правового акта, решений, действий (бездействия) закону и нарушение актом, решениями, действиями (бездействием) прав и законных интересов заявителя.

В соответствии с частью 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые

приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно совместного постановления Пленума ВАС РФ и Пленума ВС РФ от 01.07.1996 № 6/8, основанием для признания ненормативного правового акта недействительным, решений, действий (бездействия) незаконными является одновременно несоответствие оспариваемого акта, решения, действия (бездействия) закону или иному нормативному акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В судебном заседании установлено и следует из материалов дела, что 24 февраля 2012 года между Администрацией городского округа Химки Московской области и ООО «Туризм-Сервис» были заключены следующие договора:

- Договор аренды земельного участка № ЮА-31 (далее – Договор № ЮА-31), в соответствии с которым арендатору передан в аренду земельный участок общей площадью 25 500 кв.м из категории земель «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «для строительства и эксплуатации спортивно – оздоровительных объектов и баз отдыха», с кадастровым номером 50:10:0020113:5, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Клязьма, вблизи СНТ «Восход-7».

В соответствии с п. 2.1 Договора № ЮА-31 срок аренды земельного участка составляет 49 лет с момента передачи участка по акту приема – передачи.

Указанный земельный участок передан от арендодателя к арендатору по акту приема – передачи земельного участка от 24.02.2012г.

- Договор аренды земельного участка № ЮА-33 (далее – Договор № ЮА-33), в соответствии с которым арендатору передан в аренду земельный участок общей площадью 26 000 кв.м из категории земель «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «для строительства и эксплуатации спортивно – оздоровительных объектов и баз отдыха», с кадастровым номером 50:10:0020113:6, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Клязьма, ул. К. Маркса, вблизи д. 50.

В соответствии с п. 2.1 Договора № ЮА-33 срок аренды земельного участка составляет 49 лет с момента передачи участка по акту приема – передачи.

Указанный земельный участок передан от арендодателя к арендатору по акту приема – передачи земельного участка от 24.02.2012г

- Договор аренды земельного участка № ЮА-34 (далее – Договор № ЮА-34), в соответствии с которым арендатору передан в аренду земельный участок общей площадью 22 000 кв.м из категории земель «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «для строительства и эксплуатации спортивно – оздоровительных объектов и баз отдыха», с кадастровым номером 50:10:0020113:4, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Старбеево, ул. Спортивная, вблизи вл. 56.

В соответствии с п. 2.1 Договора № ЮА-34 срок аренды земельного участка составляет 49 лет с момента передачи участка по акту приема – передачи.

Указанный земельный участок передан от арендодателя к арендатору по акту приема – передачи земельного участка от 24.02.2012г

Договора аренды земельных участков №№ ЮА-31, ЮА-33, ЮА-34 зарегистрированы в предусмотренном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними сделаны записи № 50-50-10/024/2012-311 от 12.05.2012 г., №50-50-10/022/2012-351 от 18.04.2012 г., № 50-50-10/022/2012-353 от 18.04.2012 г., что подтверждается

выписками из ЕГРП от 14.03.2013 г. № 10/011/2013-243, от 14.03.2013 г. № 10/011/2013-242, от 14.03.2013 г. № 10/011/2013-241.

Согласно Договорам аренды земельных участков №№ ЮА-31, ЮА-33, ЮА-34, вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4 «для строительства и эксплуатации спортивно – оздоровительных объектов и баз отдыха».

Как следует из материалов дела, ООО «Туризм-Сервис» обратилось в Администрацию городского округа Химки с заявлениями об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4 с «для строительства и эксплуатации спортивно – оздоровительных объектов и баз отдыха» на «для комплексной жилой застройки».

03.07.2012 г. принято постановление Администрацию городского округа Химки Московской области № 1072 «Об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4».

В соответствии с указанным постановлением, вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4 изменен с «для строительства и эксплуатации спортивно – оздоровительных объектов и баз отдыха» на «для комплексной жилой застройки».

Пунктом 2 данного постановления ООО «Туризм-Сервис» поручено обратиться в уполномоченные органы и организации с целью внесения изменений в учетные, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельные участки.

В соответствии с данным поручением в государственный кадастр недвижимости были внесены сведения о новом виде разрешенного использования, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 19.10.2012 года № МО-12/ЗВ-773823.

07.12.2012 г. ООО «Туризм-Сервис» обратилось в Администрацию городского округа Химки Московской области с заявлением о заключении дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков №№ ЮА-31, ЮА-33, ЮА-34, предусматривающих изменение предмета договоров аренды в части указания вида разрешенного использования земельных участков.

Из ответа Администрации от 11.01.2013г. № 6351 следовало, что по вопросу о возможности заключения дополнительных соглашений к договорам аренды проводится служебная проверка.

В связи с тем, что Администрацией городского округа Химки не было принято решение о внесении изменений в договора аренды и подписаны дополнительные решения к договорам аренды, ООО «Туризм-Сервис» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно пункту 1 статьи 85 Земельного кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

В соответствии с пунктом 5 Земельного кодекса РФ земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон №191-ФЗ) 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 Федерального закона, с учетом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений частей 3 - 10 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований.

При этом в случае, если до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации один вид разрешенного использования объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен указанный объект, на другой вид разрешенного использования этого земельного участка, а также в случае изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, принимается без проведения публичных слушаний при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению.

Руководствуясь данными положениями действующего законодательства, на основании обращения ООО «Туризм-Сервис», Администрацией городского округа Химки было принято постановление от 03.07.2012 года № 1072, в соответствии с

которым вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4 был изменен с «для строительства и эксплуатации спортивно – оздоровительных объектов и баз отдыха» на «для комплексной жилой застройки».

Указанное постановление не отменено и действует в полном объеме.

Более того, 03 октября 2012 года по делу № 2-4181/2012 Химкинским городским судом Московской области вынесено решение, в соответствии с которым отказано в признании недействительным постановления Администрации городского округа Химки Московской области от 03.07.2012г. № 1072 «Об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4». Указанное решение вступило в законную силу 13 ноября 2012 года.

В соответствии с частью 3 статьи 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

На основании изложенного, суд считает, что постановление Администрации городского округа Химки об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4 принято в соответствии с нормами действующего законодательства.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса РФ (далее – Гражданский кодекс РФ), по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 1 статьи 607 Гражданского кодекса РФ, в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии с частью 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением земельных участков изъятых из гражданского оборота, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Согласно части 7 статьи 15 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (далее – Закон Московской области № 23/96-ОЗ) договор аренды земельного участка должен содержать следующие сведения:

- о данных государственной регистрации (номер, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц) и (или) об идентификационном номере налогоплательщика (ИНН) - арендатора земельного участка;
- о земельном участке: кадастровый номер, площадь, категория земель и разрешенное использование земельного участка, адрес или местоположение земельного участка, обременения.

Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью договора;

- если договор аренды заключается на основании протокола о результатах конкурса - об условиях конкурса, формах и сроках их исполнения, о порядке подтверждения исполнения условий конкурса.

Исходя из содержания пунктов 1, 3 статьи 615 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с

назначением имущества. При этом, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

В связи с бездействием Администрации городского округа Химки складывается ситуация при которой в договорах аренды указано одно целевое назначение земельного участка, а в сведениях о государственном кадастре недвижимости в отношении данных земельных участков другое.

Таким образом, бездействие Администрации городского округа Химки по заключению дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков препятствует заявителю в использовании арендуемых земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

Согласно пункту 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Пункт 1 ст. 452 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Суд также обращает внимание на то, что в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4 был утвержден градостроительный план земельного участка, исходя из нового вида разрешенного использования земельного участка; постановлением Администрации городского округа Химки от 06.08.2012 года № 1284 утвержден Проект планировки и проект межевания части территории квартала Старбеево г. Химки Московской области в границах: территория коттеджной застройки квартала Терехово – территория Канала имени Москвы – территория жилой застройки квартала Старбеево; постановлением Администрации городского округа Химки от 14.08.2012 года № 1345 разрешено ООО «Туризм-Сервис» проектирование жилого комплекса на земельных участках общей площадью 73500 кв.м с кадастровыми номерами 50:10:0020113:5, 50:10:0020113:6, 50:10:0020113:4. Таким образом, заявитель приступил к освоению земельных участков в соответствии с новым видом разрешенного использования.

На основании изложенного, заслушав явившихся лиц, оценивая собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу, что бездействие Администрации городского округа Химки по рассмотрению вопроса о заключении дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков нарушает права и законные интересы Общества с ограниченной ответственностью «Туризм-Сервис».

Следовательно, бездействие Администрации городского округа Химки Московской области, выразившееся в не рассмотрении вопроса о заключении дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков, предусматривающие изменение предмета договоров аренды в части указания вида разрешенного использования земельных участков, является незаконным и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Ввиду вышеизложенного, суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению требования Общества с ограниченной ответственностью «Туризм-Сервис» о признании бездействия органа местного самоуправления незаконным и обязанности совершить определенные действия.

Согласно пункту 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области,

РЕШИЛ:

Заявленные требования удовлетворить.

Признать незаконным бездействие Администрации городского округа Химки Московской области по рассмотрению вопроса о заключении дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков: Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-31, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-33, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-34.

Обязать Администрацию городского округа Химки Московской области в течение месяца с момента вступления в законную силу решения суда устранить допущенное нарушение прав Общества с ограниченной ответственностью «Туризм-Сервис» путем заключения дополнительных соглашений к договорам аренды: Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-31, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-33, Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-34, с установлением в них вида разрешенного использования земельных участков «для комплексной жилой застройки».

Взыскать с Администрации городского округа Химки Московской области в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Туризм-Сервис» уплаченную государственную пошлину в размере 4000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

Р.Ш.Бирюков