

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Новосибирск

05 февраля 2025 года

Судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Красиковой О.Е.,
судей Войтко С.Н., Бутырина А.В.,
при секретаре судебного заседания Хмаровой В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № За-53/2024 по административному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Сторожкова Игоря Владимировича о признании недействующим в части постановление Правительства Амурской области от 11 августа 2021 года № 582 «Об утверждении Порядка заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» в редакции постановления Правительства Амурской области от 09 июля 2024 года № 545,

по апелляционной жалобе Правительства Амурской области на решение Амурского областного суда от 16 октября 2024 года, которым административное исковое заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Красиковой О.Е., выслушав объяснения представителя Правительства Амурской области Марченко Н.И., поддержавшей доводы апелляционной жалобы, возражения на апелляционную жалобу представителя административного истца Красюк И.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гурлевой О.В., полагавшей об отсутствии оснований для отмены решения суда, судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

УСТАНОВИЛА:

постановлением Правительства Амурской области от 11 августа 2021 года № 582 утвержден Порядок заключения договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее - Порядок).

В пункте 7 Порядка предусмотрены основания для принятия решения об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории.

Постановлением Правительства Амурской области от 02 мая 2024 года № 310 «О внесении изменения в постановление Правительства Амурской области от 11 августа 2021 года № 582» пункт 7 Порядка дополнен подпунктом 8, согласно которому, с учетом изложения его в редакции постановления Правительства Амурской области от 09 июля 2024 года № 545 «О внесении изменения в постановление Правительства Амурской области от 11 августа 2021 года № 582», площадь земельного (ых) участка (ов), расположенного (ых) в границах одного элемента планировочной структуры и включаемого (ых) в территорию комплексного развития по инициативе правообладателя (ей), составляет менее 2 га, за исключением случаев, если правообладатель (ли) в составе мастер-плана обязуется (ются) осуществить в рамках комплексного развития территории по собственной инициативе строительство отдельно стоящего (их) и (или) пристроенного (ых) с отдельно выделенной территорией объекта (ов) социальной инфраструктуры и (или) проект комплексного развития территории, инициированный правообладателем (ями), завершает застройку элемента планировочной структуры, и данный элемент планировочной структуры не содержит объектов капитального строительства, указанных в пункте 2.1 раздела 2 Порядка подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденного постановлением Правительства Амурской области от 01 июля 2021 года № 422.

Индивидуальный предприниматель Сторожков И.В. обратился в суд с административным иском о признании недействующим подпункт 8 пункта 7 Постановления Правительства Амурской области от 11 августа 2021 года № 582, в редакции постановления Правительства Амурской области от 09 июля 2024 года № 545.

Требования мотивированы тем, что Сторожков И.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 28:01:010186:470, площадью 6040 кв.м, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка. 29 мая 2024 года административный истец обратился в администрацию города Благовещенска с заявлением о заключении договора о комплексном развитии территории. Решением администрации города Благовещенска, изложенным в письме от 20 июня 2024 года, в заключении договора о комплексном развитии территории было отказано со ссылкой, в том числе на подпункт 8 пункта 7 Порядка. Ранее также административный истец обращался с таким же заявлением, по результатам рассмотрения которого решением администрации города Благовещенска от 18 января 2024 года ему также было отказано. Полагает, что оспариваемое положение нормативного правового акта противоречит положениям статье 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Решением Амурского областного суда от 16 октября 2024 года административное исковое заявление удовлетворено, признан недействующим со дня вступления решения суда в законную силу подпункт 8 пункта 7 Порядка в редакции постановления Правительства Амурской области от 09 июля 2024 года № 545.

В апелляционной жалобе представитель административного ответчика Орлова К.Н. просит решение суда отменить как незаконное, и принять по делу новое решение, которым отказать в удовлетворении административных исковых требований. В обоснование доводов жалобы указывает, что федеральным законодательством установлены общие положения комплексного развития территории по инициативе правообладателей, вопрос о размерах площади земельного(ых) участка(ов), в отношении которого(ых) с правообладателем может быть заключен договор, не урегулирован. Постановление от 11 августа 2021 года № 582 принято Правительством Амурской области в пределах усмотрения, предоставленного ему в рамках решения вопросов, отнесенных к совместному ведению, исходя из объективных показателей развития субъекта и необходимости достижения целей комплексного развития территорий муниципальных образований.

На апелляционную жалобу представителем административного истца Сторожкова И.В. - Красюк И.А., участвующим в деле прокурором прокуратуры Амурской области Ненадо М.С. поданы возражения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, заслушав участвующих в деле представителей сторон, заключение прокурора, судебная коллегия приходит к выводу об оставлении решения суда без изменения.

Согласно частям 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, которые не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон.

Согласно пункту 4¹⁵ статьи 8 Закона Амурской области от 05 декабря 2006 года № 259-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Амурской области» определение порядка заключения оговора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, осуществляемого без проведения торгов на право заключения договора, с учетом части 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, относится к полномочиям Правительства Амурской области.

Суд первой инстанции правильно пришел к выводу, что нормативный правовой акт, положения которого оспаривается, принят уполномоченным исполнительным органом государственной власти Амурской области в пределах его компетенции, в установленной форме и надлежащим образом опубликован для всеобщего сведения. Также суд правильно сделал вывод о праве административного истца обратиться в суд с заявленными требованиями.

Принимая решение об удовлетворении административных исковых требований, суд первой инстанции исходил из следующего.

В соответствии с пунктом 34 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под комплексным развитием территорий понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов.

В силу положений Градостроительного кодекса Российской Федерации комплексное развитие территории осуществляется самостоятельно Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическим лицом, определенным Российской Федерацией, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации, или лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

Одним из видов комплексного развития территории в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации является комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории регламентирован статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Реализация комплексного развития территории по инициативе правообладателей осуществляется в соответствии со статьей 70 настоящего Кодекса.

На основании части 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключение договора с правообладателями объектов недвижимости, расположенных в границах комплексного развития территорий осуществляется в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует порядок заключения договора о комплексном развитии территории.

Таким образом, федеральный законодатель, корреспондируя субъектам Российской Федерации право устанавливать порядок заключения договоров комплексного развития территорий без проведения торгов, исходил из того, что при заключении данного договора должны учитываться положения части 8 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в которой в свою очередь требования к минимальной или максимальной площади земельных участков правообладателей не установлены, в связи с чем доводы апелланта в данной части являются несостоятельными.

С учетом изложенного суд первой инстанции правильно пришел к выводу о том, подпункт 8 пункта 7 Порядка, устанавливающий минимальный размер площади земельного участка (земельных участков) комплексного развития территории по инициативе правообладателей, противоречит нормам

федерального законодательства (в частности статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Учитывая, что положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации устанавливается лишь порядок заключения договора о комплексном развитии территории, полномочиями по установлению дополнительных условий и требований, в том числе по ограничению минимального размера земельных участков, Правительств Амурской области не наделено.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, являются необоснованными, поскольку основаны на неверном толковании норм материального права.

Таким образом, судом первой инстанции правильно установлены обстоятельства, имеющие значение для дела, и применен закон, подлежащий применению к данным правоотношениям, и оснований для отмены решения суда по доводам, содержащимся в апелляционной жалобе и апелляционном представлении, не имеется, предусмотренные статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основания для отмены решения в апелляционном порядке отсутствуют.

Руководствуясь статьями 309 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Амурского областного суда от 16 октября 2024 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Амурской области - без удовлетворения.

Апелляционное определение может быть обжаловано в течение шести месяцев со дня его вынесения в Девятый кассационный суд общей юрисдикции путем подачи кассационных жалобы (представления) через Амурский областной суд.

Председательствующий

С.Н. Войтко

О.Е. Красикова

Судьи

«КОПИЯ ВЕРНА»
специалист судебной коллегии
по административным делам
Амурского областного суда
Сергей ИС
(Ф.И.О. подпись)
20-05-25

С.Н. Войтко
А.В. Бутырин

С.Н. Войтко

А.В. Бутырин

Мотивированное апелляционное определение составлено 07 февраля 2025 года.