

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

21 февраля 2023 года

г. Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:

судьи

Казакова Д.А.,

секретарь

Хлебникова А.О.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева И.В. к Городскому Собранию Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края об оспаривании нормативного правового акта в части,

установил:

Заместитель Генерального прокурора Российской Федерации, действуя на основании части 1 статьи 39 КАС РФ, части 3 статьи 35, части 2 статьи 36 Федерального закона от 17.01.1992г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц, обратился в Краснодарский краевой суд с административным иском о признании недействующим со дня принятия решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.12.2009г. № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакциях решений Городского Собрания Сочи от 29.12.2009г. №202, от 12.12.2011г. №210, от 29.09.2015г. №10, от 13.05.2019г. № 50) в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:7931 и участков, из которых он образован, к территориальным зонам малоэтажной жилой застройки коттеджного и блокированного типа до 4 этажей («Ж-2»), среднеэтажной жилой застройке до 7 этажей («Ж-3»), среднеэтажной жилой застройки до 22 м. («Ж-3»), жилой и общественно-деловой зоне («ОЦ-1»), общественно-деловой зоне среднеэтажной застройки («ОЦ-5.3»).

В обоснование заявленных требований указал, что территориальное зонирование осуществлено в нарушение требований федерального законодательства, а также вопреки генеральному плану муниципального образования, что привело к застройке земельного участка объектами капитального строительства коммерческого назначения, чем нарушены права граждан на благоприятную окружающую и комфортную среду, доступ к территориям общего пользования.

В судебном заседании представители административного истца по доверенности Рыжков М.И., Екимцов Е.Н. настаивали на удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

Представители АО «Сочи-Парк», ООО «Специализированный застройщик «Сочи-Парк пять плюс» по доверенности Афонченко А.Г., Шеян А.Н. просили в удовлетворении заявленных требований отказать.

Представитель администрации федеральной территории «Сириус» по доверенности Шаргаева Н.В. просил заявленные требования удовлетворить.

Представитель Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея по доверенности Кеда И.И. просил заявленные требования удовлетворить.

В судебном заседании представитель АО «Банк ДОМ.РФ» по доверенности Боброва Т.К. просила в удовлетворении заявленных требований отказать.

Представитель ПАО «РОСБАНК» по доверенности Романчикова Т.В. в судебном заседании просила в удовлетворении заявленных требований отказать.

В судебное заседание представители администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края и Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, не явились, уведомлены надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания, представили ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие. Возражений относительно заявленных административных исковых требований не предоставили. В письменных пояснениях на административный иск, адресованных заместителю прокурора Краснодарского края – прокурору г. Сочи, глава администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края Копайгородский А.С. и председатель Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края Филонов В.П. поддержали заявленные Генеральной прокуратурой РФ требования в полном объеме.

Представители ПАО Банк ВТБ, Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» в судебное заседание также не явились, уведомлены надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания, заявлений, представили ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

В возражениях на административный иск, дополнениях к возражениям, представители АО «Сочи-Парк» и ООО «Специализированный застройщик «Сочи-Парк пять плюс» по доверенности Афонченко А.Г., Шеян А.Н. просят в удовлетворении заявленных требований отказать.

В отзыве на административный иск представитель администрации федеральной территории «Сириус» по доверенности Шаргаева Н.В. просит удовлетворить заявленные требования.

В возражениях на административный иск представитель ВЭБ.РФ по доверенности Шенцев М.А. просит в удовлетворении заявленных требований отказать.

В отзыве на административный иск представитель ПАО «РОСБАНК» по доверенности Романчикова Т.В. просит в удовлетворении заявленных требований отказать.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, изучив доводы административного иска, возражений, отзывов, дополнений, исследовав доказательства и материалы дела, принимая во внимание заключение прокурора, суд считает административное исковое заявление подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Руководствуясь частью 7 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ), при рассмотрении настоящего административного дела, суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном иске, и выясняет обстоятельства, указанные в части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в полном объеме.

Проверяя полномочия Городского Собрания Сочи на принятие оспариваемого нормативного правового акта, соблюдение порядка его принятия и публикации, суд исходит из следующего.

29.12.2009г. Городским Собранием Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края принято решение №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».

Процедура подготовки, принятия и опубликования решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.12.2009г. №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» неоднократно являлись предметом проверки судов и административным истцом не оспариваются.

Оспариваемое решение является нормативным правовым актом, изданным уполномоченным органом муниципальной власти, принятым в надлежащей форме и в соответствии с требуемой процедурой, опубликован надлежащим образом, что подтверждается судебной практикой, в том числе, вышестоящих судов (апелляционными определениями Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 24.05.2022г. № 66а-819/2022, от 20.09.2022г. №66а-1596/2022, от 07.06.2022г. №66а-1043/2022).

С учетом Определения Конституционного Суда РФ от 23 ноября 2017 года № 2604-О и Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2011 года № 30-П признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если они имеют значение для разрешения данного дела. Тем самым, преюдициальность служит средством поддержания

непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовой определенности.

В дальнейшем решениями Городского Собрания Сочи от 12 декабря 2011 г. № 210, от 29 сентября 2015 г. № 10 и от 13 мая 2019 г. № 50 в Правила землепользования и застройки г. Сочи вносились изменения.

Административный истец в обоснование иска указывает на нарушение процедуры принятия решения Городского Собрания Сочи от 13 мая 2019 г. № 50 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Сочи, а именно, срок проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Сочи составил 12 дней, что является нарушением ч.13 ст.31 ГрК РФ, предусматривающей продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

Вместе с тем, в соответствии с ч.14 ст.31 ГрК РФ в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Таким образом, в данном случае срок проведения публичных слушаний регламентируется ч.14 ст.31 ГрК РФ не нарушен.

В остальной части порядок принятия решений Городского Собрания Сочи от 12 декабря 2011 г. № 210, от 29 сентября 2015 г. № 10 и от 13 мая 2019 г. № 50 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Сочи сторонами не оспаривался. Решения Городского Собрания Сочи от 12 декабря 2011 г. № 210, от 29 сентября 2015 г. № 10 и от 13 мая 2019 г. № 50 приняты уполномоченным органом в пределах предоставленных полномочий с соблюдением порядка принятия и опубликования.

В соответствии с п.27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018г. № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», если иное не указано в резолютивной части решения суда, то признание судом недействующими основных нормативных положений означает признание недействующими положений нормативных правовых актов, которыми в основные нормативные положения внесены изменения и (или) дополнения.

На основании ч.1 ст.208 КАС РФ с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений,

регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Согласно п.9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018г. № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» в соответствии с полномочиями, предоставленными прокурору Федеральным законом от 17 января 1992 года № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», он вправе оспорить в суде общей юрисдикции нормативные правовые акты, а также акты, обладающие нормативными свойствами, в порядке, предусмотренном главой 21 КАС РФ. Прокурор имеет право на обращение с административным иском о признании не действующими полностью или в части нормативных правовых актов (в том числе нарушающих права и свободы гражданина), издаваемых, в частности, федеральными органами исполнительной власти, Следственным комитетом Российской Федерации, представительными (законодательными) и исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и их должностными лицами (пункт 2 статьи 1, пункт 3 статьи 22, статьи 23 и 28 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации», статья 39, часть 3 статьи 208 КАС РФ).

Исходя из изложенного, прокурор вправе обратиться с указанным иском в суд.

Проверяя доводы административного истца о несоответствии нормативного правового акта в оспариваемой части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и нарушении прав неопределенного круга лиц, суд установил следующие обстоятельства.

Регламентация градостроительной деятельности, как следует из положений статьи 2 ГрК РФ, направлена в первую очередь на обеспечение комфортной среды обитания, комплексного учета потребностей населения и территорий в развитии и необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области в целях обеспечения благоприятных условий проживания. Поэтому, обладая достаточно широкой дискрецией в сфере градостроительства, органы государственной власти при изменении правового регулирования не могут действовать произвольно без объективного и разумного обоснования, должны соблюдать баланс частных и публичных интересов, конституционные принципы справедливости, равенства, соразмерности, которые, как указывал в своих решениях Конституционный Суд Российской Федерации, предполагают сохранение разумной стабильности правового регулирования, недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм.

Суд полагает, что оспариваемое правовое регулирование не в полной мере соответствует названным принципам ввиду следующего.

В соответствии с положениями статьи 2 ГрК РФ, законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются в том числе на принципах

обеспечения комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, ответственности органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Устойчивое развитие территорий заключается в обеспечении при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничении негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, обеспечении охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (пункт 3 статьи 1 ГрК РФ).

Документом территориального планирования городского округа является генеральный план (пункты 2,3 части 1 статьи 18 ГрК РФ).

Согласно частям 3; 4 и 6 статьи 23 ГрК РФ, генеральные планы включают в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения; содержат положения о территориальном планировании и соответствующие карты (схемы); на картах (схемах), содержащихся в генеральных планах, отображаются в том числе границы функциональных зон с отображением параметров их планируемого развития.

Пунктом 2 статьи 1, частью 1 статьи 9, статьей 23 ГрК РФ предусмотрено, что территориальное планирование является долгосрочным планированием развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

В силу части 3 статьи 9 ГрК РФ документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и их реализации.

Пунктом 8 статьи 1 ГрК РФ, пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» определено, что правила землепользования и застройки - это документ градостроительного зонирования, утверждаемый нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и внесения в него изменений.

В силу части 3 статьи 23 ГрК РФ генеральный план содержит карту функциональных зон, а правила землепользования и застройки включают

карту градостроительного зонирования, устанавливающую границы территориальных зон в соответствии с частями 2,4 статьи 30 ГрК РФ.

Положениями пункта 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ предусмотрено, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.

Из этого следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам (пункты 2,5,6,7 и 8 статьи 1, часть 15 статьи 35 ГрК РФ).

Как усматривается из материалов дела, земельный участок федеральной собственности с кадастровым номером 23:49:0000000:7931 общей площадью 104 176 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, пр-кт Олимпийский, образован 13 октября 2016 г. в результате объединения участков с кадастровыми номерами:

23:49:0402040:1014,	23:49:0402040:1030,	23:49:0402040:1112,
23:49:0402040:1127,	23:49:0402040:1217,	23:49:0402040:1344,
23:49:0402040:1353,	23:49:0402041:1360,	23:49:0402040:1361,
23:49:0402040:1366,	23:49:0402040:1371,	23:49:0402040:1375,
23:49:0402041:1383,	23:49:0402040:1383,	23:49:0402041:1389,
23:49:0402040:1090,	23:49:0402040:1117,	23:49:0402040:1165,
23:49:0402040:1254,	23:49:0402040:1351,	23:49:0402040:1354,
23:49:0402040:1359,	23:49:0402040:1362,	23:49:0402040:1369,
23:49:0402040:1372,	23:49:0402040:1376,	23:49:0402040:1378,
23:49:0402040:1387,	23:49:0402040:1091,	23:49:0402040:1118,
23:49:0402040:1193,	23:49:0402040:1255,	23:49:0402040:1352,
23:49:0402041:1358,	23:49:0402040:1360,	23:49:0402040:1365,
23:49:0402040:1370,	23:49:0402040:1374,	23:49:0402040:1377,
23:49:0402040:1382,	23:49:0402040:1390,	23:49:0402041:1391,
23:49:0402041:1390,	23:49:0402041:1392,	23:49:0402040:1394,
23:49:0402040:1395,	23:49:0402040:203,	23:49:0402040:318,
23:49:0402040:375,	23:49:0402040:494,	23:49:0402040:496,
23:49:0402040:34,	23:49:0402040:35,	23:49:0402040:423,
23:49:0402040:427,	23:49:0402040:495,	23:49:0402040:497,
23:49:0402040:43,	23:49:0402040:44.	

Генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 г. №89 вышеуказанные участки отнесены к функциональной зоне зеленых насаждений общего пользования.

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202, земельные участки, в последующем преобразованные в участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7931, включены в состав территориальных зон малоэтажной жилой застройки коттеджного и

блокированного типа до 4 этажей («Ж-2») и среднеэтажной жилой застройке до 7 этажей («Ж-3»).

В соответствии с информацией филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю по состоянию на 29.12.2009г. актуальными земельными участками, из которых был образован земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7931, являлись земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0000000:262, 23:49:0402040:203, 23:49:0402040:318, 23:49:0402040:34, 23:49:0402040:35, 23:49:0402040:375, 23:49:0402040:423, 23:49:0402040:427, 23:49:0402040:43, 23:49:0402040:439, 23:49:0402040:44, 23:49:0402040:47, 23:49:0402040:494, 23:49:0402040:495, 23:49:0402040:496, 23:49:0402040:497, 23:49:0402040:54, 23:49:0402040:548, 23:49:0402040:618, 23:49:0402040:627, 23:49:0402040:630, 23:49:0402040:67, 23:49:0402040:69, 23:49:0402040:733, 23:49:0402040:734, 23:49:0402040:75, 23:49:0402040:85, 23:49:0402040:87, 23:49:0402041:1001, 23:49:0402041:125, 23:49:0402041:126, 23:49:0402041:141, 23:49:0402041:142, 23:49:0407007:392, 23:49:0402040:13, 23:49:0402040:638, 23:49:0402040:525, 23:49:0402040:434, 23:49:0402040:52, 23:49:0402040:624, 23:49:0402040:65, 23:49:0402040:431, 23:49:0402040:419, 23:49:0402041:119, 23:49:0402041:99, 23:49:0402040:510, 23:49:0402040:420, 23:49:0402040:141, 23:49:0402040:304, 23:49:0000000:253.

В дальнейшем решениями Городского Собрания Сочи от 12 декабря 2011 г. № 210, от 29 сентября 2015 г. № 10 и от 13 мая 2019 г. № 50 в Правила землепользования и застройки г. Сочи вносились изменения.

Так, в соответствии с Правилами землепользования и застройки в редакции решения Городского Собрания Сочи от 12 декабря 2011 г. №210 в отношении земельных участков, в последующем преобразованных в участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7931, изменена территориальная зона на зону среднеэтажной жилой застройки до 22 м высотой («Ж-3»).

В соответствии с информацией филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю по состоянию на 12.12.2011г. актуальными земельными участками, из которых был образован земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7931, являлись земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0402040:1014, 23:49:0402040:1030, 23:49:0402040:1090, 23:49:0402040:1097, 23:49:0402040:1112, 23:49:0402040:1117, 23:49:0402040:1118, 23:49:0402040:1127, 23:49:0402040:1165, 23:49:0402040:1193, 23:49:0402040:1217, 23:49:0402040:1239, 23:49:0402040:1254, 23:49:0402040:1255, 23:49:0402040:1344, 23:49:0402040:1351, 23:49:0402040:1352, 23:49:0402040:1353, 23:49:0402040:1354, 23:49:0402040:1359, 23:49:0402040:1360, 23:49:0402040:1361, 23:49:0402040:1362, 23:49:0402040:1365, 23:49:0402040:1366, 23:49:0402040:1369, 23:49:0402040:1370, 23:49:0402040:1371, 23:49:0402040:1372, 23:49:0402040:1374, 23:49:0402040:1375, 23:49:0402040:1376, 23:49:0402040:1377, 23:49:0402040:1378, 23:49:0402040:1382, 23:49:0402040:1383, 23:49:0402040:1387, 23:49:0402040:1390, 23:49:0402040:1394, 23:49:0402040:1395, 23:49:0402040:203, 23:49:0402040:318, 23:49:0402040:34, 23:49:0402040:35, 23:49:0402040:375,

23:49:0402040:423, 23:49:0402040:427, 23:49:0402040:43, 23:49:0402040:439,
 23:49:0402040:44, 23:49:0402040:47, 23:49:0402040:494, 23:49:0402040:495,
 23:49:0402040:496, 23:49:0402040:497, 23:49:0402040:54, 23:49:0402040:548,
 23:49:0402040:618, 23:49:0402040:627, 23:49:0402040:630, 23:49:0402040:67,
 23:49:0402040:733, 23:49:0402040:734, 23:49:0402040:85, 23:49:0402041:1023,
 23:49:0402041:1024, 23:49:0402041:1025, 23:49:0402041:1042,
 23:49:0402041:125, 23:49:0402041:126, 23:49:0402041:1358,
 23:49:0402041:1360, 23:49:0402041:1381, 23:49:0402041:1383,
 23:49:0402041:1384, 23:49:0402041:1387, 23:49:0402041:1388,
 23:49:0402041:1389, 23:49:0402041:1390, 23:49:0402041:1391,
 23:49:0402041:1392, 23:49:0402041:141, 23:49:0402041:142,
 23:49:0402040:638. 23:49:0402040:525, 23:49:0402040:778, 23:49:0402040:52,
 23:49:0402040:419, 23:49:0402040:420.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в редакции решения Городского Собрания Сочи от 29 сентября 2015 г. №10 в отношении земельных участков, в последующем преобразованных в участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7931, изменена территориальная зона на зону жилую и общественно-деловую зону («ОЦ-1»).

Согласно информации филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю по состоянию на 29.09.2015г. актуальными земельными участками, из которых был образован земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7931, являлись земельные участки с кадастровыми номерами

23:49:0402040:1014,	23:49:0402040:1030,	23:49:0402040:1090,
23:49:0402040:1091,	23:49:0402040:1112,	23:49:0402040:1117,
23:49:0402040:1118,	23:49:0402040:1127,	23:49:0402040:1165,
23:49:0402040:1193,	23:49:0402040:1217,	23:49:0402040:1254,
23:49:0402040:1255,	23:49:0402040:1344,	23:49:0402040:1351,
23:49:0402040:1352,	23:49:0402040:1353,	23:49:0402040:1354,
23:49:0402040:1359,	23:49:0402040:1360,	23:49:0402040:1361,
23:49:0402040:1362,	23:49:0402040:1365,	23:49:0402040:1366,
23:49:0402040:1369,	23:49:0402040:1370,	23:49:0402040:1371,
23:49:0402040:1372,	23:49:0402040:1374,	23:49:0402040:1375,
23:49:0402040:1376,	23:49:0402040:1377,	23:49:0402040:1378,
23:49:0402040:1382,	23:49:0402040:1383,	23:49:0402040:1387,
23:49:0402040:1390,	23:49:0402040:1394,	23:49:0402040:1395,
23:49:0402040:203,	23:49:0402040:318,	23:49:0402040:34,
23:49:0402040:35,	23:49:0402040:375,	23:49:0402040:423,
23:49:0402040:427,	23:49:0402040:43,	23:49:0402040:44,
23:49:0402040:494,	23:49:0402040:495,	23:49:0402040:496,
23:49:0402040:497,	23:49:0402040:54,	23:49:0402040:548,
23:49:0402040:618,	23:49:0402040:627,	23:49:0402040:630,
23:49:0402040:67,	23:49:0402040:733,	23:49:0402040:734,
23:49:0402040:85,	23:49:0402041:1023,	23:49:0402041:1024,
23:49:0402041:1025,	23:49:0402041:1042,	23:49:0402041:125,
23:49:0402041:126,	23:49:0402041:1358,	23:49:0402041:1360,
23:49:0402041:1381,	23:49:0402041:1383,	23:49:0402041:1384,
23:49:0402041:1387,	23:49:0402041:1388,	

23:49:0402041:1389, 23:49:0402041:1390, 23:49:0402041:1391,
23:49:0402041:1392, 23:49:0402041:141, 23:49:0402041:142.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в редакции решения Городского Собрания Сочи от 13 мая 2019 г. №50 в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:7931 изменена территориальная зона на зону общественно-деловую зону среднеэтажной застройки («ОЦ-5.3»).

Согласно пункту 12 статьи 1 ГрК РФ территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Суд приходит к выводу о том, что административным ответчиком при принятии оспариваемого нормативного правового акта не была учтена функциональная зона, установленная Генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 г. №89. При этом, документы территориального планирования в силу части 3 статьи 9 ГрК РФ являются обязательными для органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Территориальные зоны, установленные Правилами землепользования и застройки от 29 декабря 2009 г. № 202, а также в редакции решений Городского Собрания Сочи от 12 декабря 2011 г. № 210, от 29 сентября 2015 г. №10, от 13 мая 2019 г. №50) в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:7931 и участков из которых он образован, вопреки требованиям части 3 статьи 9, частей 9 и 10 статьи 31, пункта 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ противоречат назначению функциональной зоны Генерального плана г. Сочи (зона зеленых насаждений общего пользования), к которой эти участки отнесены.

В соответствии с разъяснениями п.25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018г. № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» в случаях, когда оспариваемый нормативный правовой акт до принятия судом решения в установленном порядке отменен, а также когда действие его прекратилось, производство по делу не может быть прекращено, если в период действия такого акта были нарушены права и законные интересы административного истца, заявителя, публичные интересы или права и (или) законные интересы граждан, организаций, иных лиц (часть 2 статьи 194, пункт 1 части 8, часть 11 статьи 213, пункт 1 части 2 статьи 214 КАС РФ, часть 5 статьи 3 АПК РФ).

В период действия решений Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202 в редакциях от 12 декабря 2011 г. № 210, от 29 сентября 2015 г. №10, Правила землепользования и застройки права противоречили генеральному плану г. Сочи и документации по планировке территории, нарушали публичные интересы, права и законные интересы неопределенного круга лиц.

Кроме того, часть земельного участка входила в границы санитарно-защитной зоны стадиона «Фишт», установленные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 июля 2011 г. № Ю4-ОИ в соответствии с требованиями пункта 8 класса III подраздела 7.1.2 главы VII СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Обусловленные правовым режимом ограничения не допускали строительства на указанном участке объектов, предусмотренных градостроительным регламентом для территориальной зоны «ОЦ-5.3».

При подготовке правил землепользования и застройки г. Сочи не были учтены требования регионального законодательства, а именно, постановления Законодательного Собрания Краснодарского края от 16 июля 2019 г. № 1219-П «О мерах, принимаемых органами местного самоуправления в Краснодарском крае по сохранению зеленых зон, и о ходе исполнения Закона Краснодарского края «Об охране зеленых насаждений в Краснодарском крае», согласно которому органам местного самоуправления в Краснодарском крае рекомендовано: не допускать сокращения территорий зеленого фонда муниципальных образований Краснодарского края; продолжить работу по сохранению зеленых насаждений, созданию особо охраняемых территорий местного значения, формированию земельных участков в границах зеленых зон и особо охраняемых природных территорий местного значения; установить в генеральных планах и правилах землепользования и застройки в отношении территорий, по которым приняты решения об образовании и наименовании территорий зеленого фонда, зоны рекреационного назначения, в том числе с учетом существующего землепользования, свода правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденного приказом Минрегиона России от 28 декабря 2010 г. № 820, классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540.

Согласно части 1 статьи 36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Согласно пункту 2 части 4 статьи 36 ГрК РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. К таковым, в соответствии с пунктом 12 статьи 1 ГрК РФ, относятся территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В соответствии с частью 7 статьи 36 ГрК РФ использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не

распространяется, определяется уполномоченными органами исполнительной власти или местного самоуправления.

В настоящее время порядок принятия решения об использовании таких земельных участков федеральными законами не определен.

Поскольку земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7931 в соответствии с Генеральным планом отнесен к функциональной зоне зеленых насаждений общего пользования, в силу пункта 2 части 4 статьи 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента на указанный участок не распространяется.

Таким образом, уполномоченный орган местного самоуправления не обладал правом на выдачу разрешительной документации на строительство зданий, строений или сооружений на указанном земельном участке, поскольку ни Федеральное Собрание Российской Федерации, ни Законодательное Собрание Краснодарского края, ни Городское Собрание Сочи не определили порядок совершения подобных действий.

В соответствии со статьей 1, пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебнооздоровительных местностях и курортах», пунктами 12, 13 Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 1996 г. № 1425, в границах первого округа горно-санитарной охраны курортов, запрещено проживание и осуществление всех видов хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованием и использованием природных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически безопасных и рациональных технологий.

Разрешается осуществление связанных с эксплуатацией природных лечебных ресурсов горных и земляных работ, строительства сооружений (каптажей, надкаптажных зданий, насосных станций, трубопроводов, резервуаров), размещение питьевых галерей и бюветов, эстакад и других устройств для добычи минеральных вод, лечебных грязей, выполнение берегоукрепительных, противооползневых и противозрозионных работ, а также строительство и ремонт средств связи и парковых сооружений.

Во втором округе горно-санитарной охраны запрещено размещение объектов и сооружений, производство работ, непосредственно не связанных с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, освоением лечебно-оздоровительной местности, а также развитием и благоустройством курорта, в том числе строительство жилых домов.

Таким образом, расположение земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:7931 и участков, из которых он образован, в границах первого и второго округов горно-санитарной охраны курорта, утвержденных приказом Минздрава РСФСР от 21 октября 1969 г. № 297, и особо охраняемой природной территории - курортного региона г. Сочи, исключало отнесение их к территориальным зонам, градостроительный регламент которых предусматривает жилищное или гостиничное строительство.

Доводы АО «Сочи-Парк» о том, что оспариваемая часть Правил землепользования и застройки г. Сочи не подлежит проверке на их соответствие положениям пункта 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса РФ (об учете функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа) и генеральному плану, поскольку в данном случае подлежат применению положения Федерального закона от 07.06.2013г. № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не может быть признан состоятельным и не является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований на основании следующего.

Решение Городского Собрания Сочи № 202, которым утверждены Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи принято 29 декабря 2009 г. № 202, решение Городского Собрания Сочи № 210 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи принято 12 декабря 2011 г., то есть до принятия Федерального закона от 07.06.2013г. № 108-ФЗ.

Следовательно, Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи должны соответствовать Генеральному плану.

Также не может быть принята во внимание ссылка АО «Сочи-Парк» на ч.11 ст.27 Федерального закона от 07.06.2013г. № 108-ФЗ, согласно которой в случае, если размещение объектов инфраструктуры в соответствии с документацией по планировке территории не соответствует ранее утвержденным документам территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, утвержденная документация по планировке территории для размещения объектов инфраструктуры является основанием для внесения изменений в соответствующие документы территориального планирования.

Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 04.08.2016г. № 202 утверждена документация по планировке территории для размещения объекта капитального строительства «Обустройство тренировочной площадки г. Сочи, Адлерский район, Олимпийский проспект, зона перспективного развития (объекты капитального строительства, объекты потребительской сферы и услуг, аттракционы, аквапарк, благоустройство)».

В документации по планировке территории от 04.08.2016г. содержатся положения об образовании единого участка из 80-ти земельных участков, имеющих установленный вид разрешенного использования «Объекты Олимпийского парка, за исключением объектов, предусмотренных пунктами 8-13 настоящей Программы (проектные и изыскательские работы, строительство)»: «Площадки временных зданий и сооружений для целей АНО «Агентство по проведению Церемоний»

Таким образом, указанная документация по планировке территории также не содержала жилую и общественно-деловую зону («ОЦ-1»), общественно-деловую зону среднеэтажной застройки («ОЦ-5.3»).

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, как в первоначальной редакции решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», так и в последующих редакциях решений Городского Собрания Сочи от 12.12.2011г. №210, от 29.09.2015г. №10, от 13.05.2019г. №50 противоречит Генеральному плану городского округа города Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14 июля 2009 г. №89, а также не соответствует документации по планировке территории.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о признании недействующим со дня принятия решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.12.2009г. № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакциях решений Городского Собрания Сочи от 29.12.2009г. № 202, от 12.12.2011г. № 210, от 29.09.2015г. № 10, от 13.05.2019г. № 50) в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:7931 и участков, из которых он образован, к территориальным зонам малоэтажной жилой застройки коттеджного и блокированного типа до 4 этажей («Ж-2»), среднеэтажной жилой застройке до 7 этажей («Ж-3»), среднеэтажной жилой застройки до 22 м. («Ж-3»), жилой и общественно-деловой зоне («ОЦ-1»), общественно-деловой зоне среднеэтажной застройки («ОЦ-5.3»).

На основании положений статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», оспариваемые нормы подлежат признанию не действующими со дня вступления в силу настоящего решения.

Руководствуясь статьями 175-180, 215-217 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

решил:

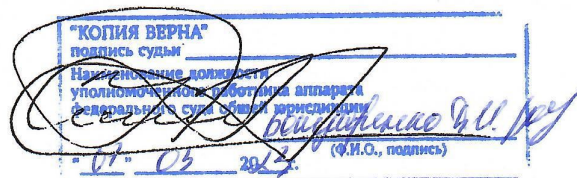
административные иски требования заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева И.В. в интересах неопределенного круга лиц к Городскому Собранию Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края об оспаривании нормативного правового акта в части – удовлетворить.

Признать недействующим со дня принятия решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.12.2009г. № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (в редакциях решений Городского Собрания Сочи от 29.12.2009г. № 202, от 12.12.2011г. № 210, от 29.09.2015г. № 10, от 13.05.2019г. № 50) в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:7931 и участков, из которых он образован, к территориальным зонам малоэтажной жилой застройки коттеджного и блокированного типа до 4 этажей («Ж-2»), среднеэтажной жилой застройке до 7 этажей («Ж-3»), среднеэтажной жилой застройки до 22 м. («Ж-3»), жилой и общественно-деловой зоне («ОЦ-1»), общественно-деловой зоне среднеэтажной застройки («ОЦ-5.3»).

Обязать Городское Собрание Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края опубликовать сообщение о принятии настоящего решения в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу в официальном печатном издании, в котором публикуются нормативно-правовые акты Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, а также разместить на сайте Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Решение может быть обжаловано в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Краснодарский краевой суд в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Судья:



Решение суда в окончательной форме изготовлено 07.03.2023 года.