

Санкт-Петербургский городской суд

Рег. №: 33-8947/2013 Судья: Бучнева О.И.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Санкт-Петербург 10 июля 2013 года

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе:

председательствующего

Зарочинцевой Е.В.

судей

Мелешко Н.В.,

Кутыева О.О.

при секретаре

Шаповаловой Н.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Комитета по управлению городским имуществом на решение Ленинского районного суда Санкт-Петербурга от 11 марта 2013 года по гражданскому делу № 2-317/13 по исковому заявлению Цветкова Александра Константиновича к Комитету по управлению городским имуществом, ООО «Евротекс» о признании недействительным договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях в части.

Заслушав доклад судьи Зарочинцевой Е.В., выслушав объяснения представителя Комитета по управлению городским имуществом Беяева Ю.Ф., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, объяснения Цветкова А.К., его представителя - Авдеева А.Г., возражавших против отмены обжалуемого решения, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Цветков А.К. обратился в Ленинский районный суд с иском к Комитету по управлению городским имуществом /далее - КУГИ/, ООО «Евротекс» о признании недействительным договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях в части касающейся раздела 3 договора - общая характеристика инвестиционного проекта.

В обоснование заявленных требований указал, что <дата> между ответчиками был заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства паркинга вместимостью 231 машино-место, истец проживает в доме, расположенном на расстоянии менее 20 метров от возводимого паркинга, строительство которого нарушает его права на благоприятную окружающую среду, в соответствии со СНиП расстояние от паркинга вместимостью 231 машино-место до жилых домов должно быть не менее 35 метров, площадь земельного участка не менее 0,5 га для объекта вместимостью до 100 автомобилей, в данной ситуации площадь земельного участка по договору аренды 0,43га, <дата> было выдано санитарно-эпидемиологическое заключение на строительство

паркинга вместимостью 92 машино-места, несмотря на которое <дата> был заключен договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства паркинга вместимостью 231 машино-место.

Решением Ленинского районного суда Санкт-Петербурга от 11.03.2013 года иски требования удовлетворены.

Суд признал недействительным договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № №... от <дата>, заключенный между КУГИ и ООО «Евротекс», в части п. 3.1 договора - вместимость паркинга 231 машино-место.

В апелляционной жалобе КУГИ ставит вопрос об отмене решения районного суда, считая его незаконным, принятым с нарушением норм материального и процессуального права.

Судебная коллегия, выслушав объяснения сторон, обсудив доводы апелляционных жалоб, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Судом установлено и подтверждено материалами дела, что <дата> между КУГИ и ООО «Евротекс» был заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-04869(07), на основании которого ООО «Евротекс» во временное владение и пользование был предоставлен земельный участок по адресу: <адрес> п. 3.1 которого предусмотрено, что участок предоставляется для строительства автостоянки (паркинга) вместимостью 231 машино-место (л.д. 7,8).

Заключению данного договора предшествовало в соответствии со ст. 3 Закона СПб от 17.06.2004 года № 282-43 (ред. от 14.02.2013) "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции" постановление Правительства СПб № 1202 от 27.10.2009 года "О проектировании и строительстве автостоянки (паркинга) по адресу: <адрес> которым ООО "Евротекс" (Инвестору) были установлены инвестиционные условия при проектировании и строительстве автостоянки (паркинга) на закрепленном земельном участке площадью 4300 кв.м., кадастровый номер №... расположенном по адресу: <адрес>, Комитету по управлению городским имуществом было предписано заключение с Инвестором договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях в соответствии с постановлением; Службе государственного строительного надзора и экспертизы СПб - в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство объекта (л.д. 53).

Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях между КУГИ и ООО «Евротекс» <дата> был заключен в соответствии с вышеприведенным постановлением Правительства Санкт-Петербурга, содержащим общую характеристику инвестиционного проекта, кроме вместимости паркинга.

Согласно представленному экспертному заключению ГУП «ГУИОН» от 11.08.2009 года на отчет об оценке стоимости комплекса прав на земельный участок, расположенный по адресу: <адрес>), выполненный ООО «Аверс», анализ отчета выполнялся на основании заданного функционального назначения объекта оценки с учетом следующих градостроительных характеристик: площадь земельного участка 4300 кв. м, заданное функциональное назначение - строительство многоэтажного паркинга, площадь застройки 2066 кв. м, площадь проездов и площадок с твердым покрытием 1281 кв. м, площадь озеленения 581 кв. м, общая площадь улучшений 6198 кв. м, вместимость паркинга 231 машино-место, этажность улучшений - 3 этажа, строительный объем 20660 куб. м (л.д. 86).

В указанном отчете об оценке стоимости комплекса прав на земельный участок одним из технико-экономических показателей нового объекта недвижимости в соответствии с

согласованным КГА эскизом застройки квартала от <дата> является количество машино-мест паркинга - 231, при этом указано, что на дату проведения оценки не было представлено сведений об экологических характеристиках оцениваемого участка, гидрогеологическом и инженерно-геологическом состоянии грунтов, поэтому данные характеристики состояния участка были приняты удовлетворительными, оценщику не было представлено соответствующих документов, заключения о возможности подключения объекта нового строительства к инженерным сетям (л.д. 88-90).

В связи с несоответствием СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения», СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства», СП 11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства», заданию на проектирование, техническим условиям, положению о составе проектной документации, требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности проектная документация обязательную государственную экспертизу не прошла (л.д. 127-128).

Также в материалы дела представлено экспертное заключение ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в СПб» № 78.01.07.000Т34.19 от 21.07.2009 года (до заключения договора аренды земельного участка на условиях от 04.12.2009 года) о соответствии проектной документации по использованию земельного участка в целях размещения закрытого паркинга на 92 машино-места по адресу: <адрес> (л.д. 129-135) и положительное санитарно-эпидемиологическое заключение от <дата> (л.д. 136-144).

Из письма Роспотребнадзор следует, что ими были рассмотрены обосновывающие материалы на использование земельного участка в целях размещения паркинга по адресу: <адрес> по результатам рассмотрения оформлено санитарно-эпидемиологическое заключение № 78.01.02.000.Т.002848.08.09 от 19.08.2009 года (до заключения договора аренды от 04.12.2009 года), по данным проектных материалов предусматривалось строительство двухэтажного паркинга закрытого типа на 92 машино-места, по результатам расчета рассеивания загрязняющих веществ и акустических расчетов, проектируемый паркинг на 92 машино-места не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека (л.д. 114-115).

Статья 49 Градостроительного кодекса РФ регламентирует производство государственной экспертизы объектов строительства, предметом которой являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Результатом экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на экспертизу одновременно с проектной документацией).

<дата> Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга было выдано положительное заключение государственной экспертизы на объект капитального строительства - автостоянку закрытого типа на 92 машино-места по адресу: Санкт-Петербург, <адрес>. (л.д. 93).

Также Службой государственного строительного надзора и экспертизы СПб 24.10.2012 года было выдано разрешение №... на строительство закрытой автостоянки по указанному адресу на 92 машино-места (л.д. 97).

Суд первой инстанции установив, что указанное разрешение на строительство закрытой автостоянки не предполагало строительство автостоянки на большее количество машино-мест, ООО «Евротекс» не обращалось с заявлениями о внесении изменений в ранее выданное разрешение и не предоставляло документов для внесения изменений пришел к обоснованному выводу о том, что требование о признании недействительным договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-04.12.2009 года, заключенного между ответчиками, в части включения в п. 3.1. характеристики паркинга-вместимостью 231 машино-место в соответствии со ст. 168 ГК РФ является правомерным.

В силу ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

Распоряжение губернатора СПб от 08.07.1997 N 678-р (ред. от 11.03.2003) "Об утверждении Регламента подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях" утратило силу 21.06.2006 года, однако, ст. 42 Конституции РФ, ст. 11 ФЗ «Об охране окружающей среды», требования СНИП являются действующими.

В соответствии со ст.8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, актов государственных органов и органов местного самоуправления, а также других оснований. Основанием для возникновения права аренды земельного участка на инвестиционных условиях является сложный юридический состав, включающий в себя как акт государственного органа или органа местного самоуправления, так и договор аренды.

Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № №... от <дата>, заключенный между КУГИ и ООО «Евротекс» является смешанным, содержащим элементы договора аренды и инвестиционного договора, подпадает под регулирование норм ГК РФ, Закона N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» и Закона СПб № 282-43 от 17.06.2004 (ред. от 14.02.2013 N 25-12) «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», ст. 2 которого предусмотрено, что договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях представляет собой смешанный договор, содержащий обязательства сторон по застройке земельного участка и выполнению иных инвестиционных условий, а также права и обязанности арендатора и арендодателя при предоставлении инвестору земельного участка во владение и пользование, инвестиционные условия - это совокупность прав и обязанностей сторон по инвестиционному договору.

В соответствии со ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действовавшим в момент его заключения.

На момент заключения оспариваемого договора он соответствовал общим требованиям законов и иных правовых актов, регулирующих заключение таких договоров, но включение в него условия о строительстве паркинга вместимостью 231 машино-место уже на момент его заключения -<дата> не соответствовало требованиям законодательства в сфере охраны окружающей среды, так как ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в СПб» 21.07.2009г. было подготовлено положительное заключение о соответствии проектной документации по использованию земельного участка в целях размещения закрытого паркинга на 92 машино-места, в то время, как согласно ст. 34 ФЗ от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред.

от 05.03.2013) "Об охране окружающей среды" проектирование и строительство строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности. Также следует учитывать и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция», регламентирующие расстояние от паркинга закрытого типа до жилой застройки на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия. Как указывает Роспотребнадзор (л.д. 115), разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного направления применяется по таблице 7.1.1 (Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объекта застройки) и составляет 25 метров от паркинга вместимостью 51-100 машино-мест до фасадов жилых домов, 35 метров от паркинга вместимостью 101-300 машино-мест, СанПиН также являются правовыми актами, данные акты не являются нормативными только если они не прошли государственную регистрацию в установленном порядке.

Доводы апелляционной жалобы о неприменении судом срока исковой давности не основаны на положениях законодательства, поскольку в соответствии со ст.208 ГК РФ на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права исковая давность не распространяется. Требование о признании недействительным договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях в части, касающейся количества машино-мест, является производным от требований о восстановлении нарушенного права на благоприятную окружающую среду.

С учетом изложенного судом первой инстанции правильно установлены обстоятельства, имеющие значение для дела, установленным обстоятельствам, дана надлежащая правовая оценка. Решение суда первой инстанции в полной мере соответствует требованиям ст.198 ГПК РФ и постановлено на допустимых, достаточных и достоверных доказательствах.

Доводы апелляционной жалобы правовых оснований к отмене решения суда не содержат, по существу сводятся к неправильному толкованию действующего законодательства и изложению обстоятельств, являющихся предметом исследования и оценки суда первой инстанции и к выражению несогласия с произведенной судом оценкой представленных по делу доказательств, тогда как основания для переоценки доказательств отсутствуют.

Ссылка на какие-либо процессуальные нарушения, являющиеся безусловным основанием для отмены правильного по существу решения суда, жалоба не содержит.

С учетом изложенного судебная коллегия полагает, что решение суда отвечает требованиям закона, оснований для его отмены по доводам жалобы не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Ленинского районного суда Санкт-Петербурга от 11 марта 2013 года по настоящему делу оставить без изменения, апелляционную жалобу Комитета по управлению городским имуществом – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: