



О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Казанцева Иннокентия Сергеевича на нарушение его конституционных прав частями 3, 4 и 5 статьи 46¹ и частью 6 статьи 46² Градостроительного кодекса Российской Федерации

город Санкт-Петербург

7 октября 2014 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, А.И.Бойцова, Н.С.Бондаря, Г.А.Гаджиева, Ю.М.Данилова, Л.М.Жарковой, Г.А.Жилина, С.М.Казанцева, М.И.Клеандрова, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова, Ю.Д.Рудкина, Н.В.Селезнева, О.С.Хохряковой, В.Г.Ярославцева,

заслушав заключение судьи С.М.Казанцева, проводившего на основании статьи 41 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предварительное изучение жалобы гражданина И.С.Казанцева,

у с т а н о в и л :

1. В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации гражданин И.С.Казанцев оспаривает конституционность следующих положений Градостроительного кодекса Российской Федерации:

части 3 статьи 46¹, согласно которой решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством

Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, а также многоквартирные дома, снос или реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

частей 4 и 5 статьи 46¹, устанавливающих, что на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, и не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 данной статьи;

части 6 статьи 46², предусматривающей, что приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

Как следует из представленных материалов, постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 16 августа 2007 года № 166 была утверждена муниципальная адресная программа по развитию застроенной территории, на основании которой распоряжением администрации города Кемерово от 27 августа 2007 года № 3756 «О развитии застроенной территории в границах улицы Соборной – улицы Луговой – улицы Кавалерийской – улицы Гагарина – улицы Соборной – улицы Сибиряков-Гвардейцев – бульвара Пионерского – улицы Спортивной» (в редакции от 26 января 2011 года) определены границы территории, подлежащей развитию, и перечень индивидуальных жилых домов, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту и планируемых к сносу. В указанный перечень (пункт 247 приложения № 2) был включен

принадлежащий ряду граждан на праве общей долевой собственности жилой дом, расположенный по адресу город Кемерово, улица Соборная, 18, а земельный участок, на котором он находится, отнесен к территории, подлежащей развитию.

В рамках исполнения указанной адресной программы по результатам проведенного открытого аукциона на право развития застроенной территории 19 декабря 2007 года между администрацией города Кемерово и застройщиком – государственным предприятием Кемеровской области «ГлавУКС» был заключен договор о развитии застроенной территории, в соответствии с условиями которого застройщик обязан был приобрести права на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, в соответствии с гражданским и земельным законодательством (пункт 2.1.4).

Решением Центрального районного суда города Кемерово от 14 февраля 2013 года, оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Кемеровского областного суда (апелляционное определение от 16 июля 2013 года), по иску застройщика на И.С.Казанцева – собственника 43/100 доли земельного участка и 1/3 части жилого дома, находящихся по адресу город Кемерово, улица Соборная, 18, была возложена обязанность заключить договор купли-продажи принадлежащих ему части жилого дома и доли земельного участка на предложенных застройщиком условиях. Суды, ссылаясь в своих решениях в том числе на оспариваемые положения Градостроительного кодекса Российской Федерации, пришли к выводу, что застройщик, заключивший с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, обладает правом самостоятельного решения вопроса о приобретении прав на земельные участки и объекты капитального строительства – без участия органа местного самоуправления.

По мнению заявителя, примененные в его деле положения Градостроительного кодекса Российской Федерации противоречат статьям

35, 36 и 40 Конституции Российской Федерации в той мере, в какой с учетом сложившейся правоприменительной практики они допускают принудительный выкуп земельных участков и расположенного на них имущества, находящихся в частной собственности, застройщиком, заключившим с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, для целей развития застроенной территории, не связанных с изъятием указанного имущества для муниципальных или государственных нужд.

2. В силу статей 15 (часть 2), 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации и исходя из общеправового принципа справедливости защита права собственности и иных имущественных прав должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота, возможные же ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных конституционных прав (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года № 6-П и от 12 июля 2007 года № 10-П).

Как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, Конституция Российской Федерации не исключает ограничение права частной собственности (статья 55, часть 3) и лишение имущества (статья 35, часть 3), при этом возможность перераспределения собственности уравнивается конституционно-правовым принципом неприкосновенности частной собственности, который может быть выведен из совокупности конституционно-правовых положений и включает в свое нормативное содержание конституционные гарантии обеспечения частным собственникам возможности свободного использования принадлежащего им

имущества, стабильности отношений собственности, недопустимости произвольного лишения имущества либо несоразмерного ограничения права собственности. В то же время положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации о том, что право частной собственности охраняется законом, предполагает конституционную обязанность законодателя обеспечить неприкосновенность права частной собственности (Постановление от 24 февраля 2004 года № 3-П). Это требование касается, в частности, установления надлежащих юридических процедур принятия решений об изъятии имущества у собственника (Определение от 5 июня 2014 года № 1209-О).

2.1. Граждане свободны в заключении договора (в том числе при заключении собственником недвижимого имущества договора купли-продажи недвижимого имущества), что предполагает равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность (статьи 2, 421 и параграф 7 главы 30 ГК Российской Федерации). Исключением из этого правила является выкуп имущества граждан в принудительном порядке, который возможен в особых, установленных законом случаях (статья 445 ГК Российской Федерации). Принудительное изъятие у собственника принадлежащего ему имущества допустимо только по основаниям, прямо перечисленным в пункте 2 статьи 235 ГК Российской Федерации, и перечень таких оснований сформулирован исчерпывающим образом. Тем самым федеральному законодателю предписывается определять в законе случаи заключения договоров в обязательном порядке и устанавливать конкретные основания, порядок и условия таких сделок.

Частным случаем принудительного изъятия недвижимого имущества, предусмотренного подпунктом 3 пункта 2 статьи 235 и статьей 239 ГК Российской Федерации, является изъятие у собственника земельного участка в публично-правовых интересах (для государственных или муниципальных нужд) либо в качестве гражданско-правовой санкции за ненадлежащее использование земли как особо ценного природного ресурса. Порядок и форма возмещения за имущество, принудительно отчуждаемое для

государственных и муниципальных нужд, определены статьями 49, 55, 57 и 63 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 279–283 ГК Российской Федерации.

Согласно статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации и с размещением непосредственно перечисленных в указанной статье объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов (таких как объекты использования атомной энергии; объекты обороны и безопасности; объекты федерального транспорта и др.).

Случаи изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий для нужд частных лиц федеральным законодательством не предусмотрены.

2.2. Градостроительный кодекс Российской Федерации предусматривает, что планировка территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (часть 1 статьи 41).

Согласно данному Кодексу решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (часть 2 статьи 46¹); задачами развития застроенной территории являются, в частности, строительство и (или) реконструкция объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории,

в отношении которой принято решение о развитии (пункт 1 части 4 статьи 46²), в целях освобождения больших земельных участков от старых строений и их нового комплексного освоения.

Оспариваемые положения части 3 статьи 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации определяют условия принятия решения о развитии застроенной территории, на которой расположены многоквартирные дома, и как по своему буквальному смыслу, так и по смыслу, придаваемому правоприменительной практикой, не распространяются на собственников индивидуальных жилых домов, иными словами, они регулируют отношения, участником которых И.С.Казанцев не является.

Развитие застроенной территории не исключает отчуждение как указанных в части 3 статьи 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации жилых помещений в многоквартирных жилых домах, так и иных объектов капитального строительства. Такое отчуждение частными собственниками указанных объектов недвижимости, расположенных на застроенных территориях, исходя из смысла оспариваемых положений, должно осуществляться при соблюдении принципа свободы договора в соответствии с требованиями гражданского и земельного законодательства.

Положения частей 4 и 5 статьи 46¹ и части 6 статьи 46² Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяя объекты, которые могут находиться на застроенной территории, подлежащей развитию, а также устанавливая возможность приобретения прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в соответствии с гражданским и земельным законодательством, не наделяют лицо, заключившее с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, правом требовать в обязательном порядке заключения договора о выкупе недвижимого имущества, находящегося в частной собственности граждан, на выдвигаемых им в одностороннем порядке условиях.

Таким образом, положения частей 3, 4 и 5 статьи 46¹ и части 6 статьи 46² Градостроительного кодекса Российской Федерации направлены на защиту имущественных прав собственников как многоквартирных, так и индивидуальных жилых домов.

3. Согласно статьям 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» гражданин вправе обратиться в Конституционный Суд Российской Федерации с жалобой на нарушение своих конституционных прав и свобод законом и такая жалоба признается допустимой, если оспариваемым законом, примененным в деле заявителя, затрагиваются его конституционные права и свободы.

Поскольку оспариваемые заявителем законоположения не могут рассматриваться как затрагивающие его конституционные права в указанном в жалобе аспекте, данная жалоба не отвечает требованиям допустимости обращений в Конституционный Суд Российской Федерации и не может быть принята Конституционным Судом Российской Федерации к рассмотрению.

Разрешение же вопросов о том, было ли законным и обоснованным решение суда о понуждении И.С.Казанцева к заключению договора купли-продажи принадлежащих ему части жилого дома и доли земельного участка по определенной в судебном порядке стоимости, как связанное с установлением и исследованием фактических обстоятельств, не относится к компетенции Конституционного Суда Российской Федерации (статья 125 Конституции Российской Федерации и статья 3 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»).

Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 статьи 43 и частью первой статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

о п р е д е л и л :

1. Отказать в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Казанцева Иннокентия Сергеевича, поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», в соответствии с которыми жалоба в Конституционный Суд Российской Федерации признается допустимой.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данной жалобе окончательно и обжалованию не подлежит.

Председатель
Конституционного Суда
Российской Федерации

В.Д.Зорькин

№ 2026-О