

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ПЭК15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19.10.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Кирейкова Г.Г., изучив по материалам истребованного дела надзорную жалобу Исполнительного комитета муниципального образования города Казани на определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2015 № 306-КГ15-578, вынесенное по результатам рассмотрения кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью фирма «Свей» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 06.05.2014 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02.12.2014 по делу № А65-4542/2014,

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Свей» (г. Казань, далее – общество «Свей») обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением к Исполнительному комитету муниципального образования города Казани (г. Казань, далее – исполнительный комитет), муниципальному казенному учреждению «Управление градостроительных разрешений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (г. Казань, далее – учреждение) о признании незаконными отказов учреждения от 17.02.2014 № 02-02-26, 02-02-27, 02-02-28 в переоформлении разрешений на строительство жилых домов по Чистопольской ул., по ул. Четаева и по ул. Адоратского Ново-Савиновского района в квартале 71а г. Казани, а также об обязании учреждения устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества «Свей» путем переоформления разрешений на строительство жилых домов.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06.05.2014 обществу «Свей» отказано в удовлетворении заявления.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.09.2014 решение суда первой инстанции отменено; требования заявителя удовлетворены.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 02.12.2014 указанное постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2015 № 306-КГ15-578 решение Арбитражного суда Республики Татарстан и постановление Арбитражного суда Поволжского округа отменены; постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда оставлено в силе.

В надзорной жалобе исполнительный комитет, ссылаясь на наличие оснований, предусмотренных статьей 308.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), просит отменить определение судебной коллегии от 29.05.2015 и оставить в силе решение суда первой инстанции от 06.05.2014 и постановление суда округа от 02.12.2014.

Согласно пункту 1 части 6 статьи 308.4 АПК РФ по результатам изучения надзорной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации, если отсутствуют основания для пересмотра судебных постановлений в порядке надзора.

Основания для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора предусмотрены статьей 308.8 АПК РФ. К ним относится нарушение обжалуемым судебным постановлением прав и свобод человека и гражданина, гарантированных Конституцией Российской Федерации, общепризнанными принципами и нормами международного права, международными договорами Российской Федерации; прав и законных интересов неопределенного круга лиц или иных публичных интересов; единообразия в применении и (или) толковании судами норм права.

Изучив материалы дела № А65-4542/2014, изложенные в надзорной жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что надзорная жалоба подлежит передаче на рассмотрение в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судебными инстанциями, общество «Свей» осуществляет строительство жилых домов по Чистопольской ул., по ул.Четаева, по ул.Адоратского Ново-Савиновского района в квартале 71а г. Казани на основании разрешений на строительство, выданных в 2009 и 2012 годах.

Общество «Свей» направило в учреждение заявления от 11.02.2014 № 03/30-ж, 03/32-ж и 03/32-ж о внесении изменений в ранее выданные разрешения на строительство в связи с корректировкой проектной

документации в части увеличения этажности и перерасчета загрузок этих жилых домов.

В ответ на указанные заявления учреждение в письмах от 17.02.2014 № 02-02-26, 02-02-27 и 02-02-28 указало, что для получения разрешения на строительство необходимо оформить документы согласно пункту 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно: схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия, согласованную главным архитектором города Казани; цветовое решение фасада, пересогласованное главным архитектором города Казани.

Общество «Свей» оспорило в судебном порядке отказы учреждения в переоформлении разрешений на строительство.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции руководствовался статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и исходил из того, что заявленные требования направлены на переоформление ранее выданных разрешений на строительство жилых домов, связаны с корректировкой проектной документации, в частности с изменением технико-экономических характеристик объекта (изменение этажности с «9-этажного 7-секционного дома» до «18-этажного 9-секционного жилого дома с цокольным этажом и встроенно-пристроенными помещениями»; изменение этажности с «16-этажного» до «18-этажного жилого дома с цокольным этажом и встроенно-пристроенными помещениями»; с «9-этажного» до «18-этажного жилого дома с цокольным этажом и встроенно-пристроенными помещениями»). В данном случае с учетом характера вносимых изменений необходимо получение нового разрешения на строительство, а не внесение изменений в ранее выданные разрешения.

При этом суд сделал вывод о том, что внесение изменений в разрешение на строительство осуществляется уполномоченным органом в строго определенных случаях, перечисленных в частях 21.5 - 21.7, 21.9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Указанный перечень является исчерпывающим и не связан с изменением проектной документации на строительство, а также с изменением качественных характеристик объекта строительства. Законодателем не указано на наличие иных оснований для внесения изменений в ранее выданное разрешение на строительство.

Исходя из изложенного, суд первой инстанции сделал вывод о том, что заявленные при обращении в уполномоченный орган обстоятельства (иная проектная документация) не являются основанием для внесения изменений в ранее выданные разрешения на строительство.

Суд округа, согласившись с выводами суда первой инстанции, отменил постановление суда апелляционной инстанции, которым отменено решение от 06.05.2014 и удовлетворены требования заявителя.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации признала выводы судов первой инстанции и округа ошибочными и сочла правомерным вывод суда апелляционной инстанции о том, что отсутствие в Градостроительном кодексе Российской Федерации норм, регламентирующих порядок внесения изменений в случае изменения проектной документации на объект, находящийся в стадии строительства, не может являться в данном случае основанием для отказа застройщику в реализации его права на приведение строительной документации в соответствие с внесенными в установленном порядке изменениями в проект, в том числе ввиду изменившихся параметров застройки территории.

В жалобе исполнительный комитет ссылается на то, что, отменяя судебные акты судов первой инстанции и округа и оставляя в силе постановление суда апелляционной инстанции, судебная коллегия не учла положения статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающей исчерпывающий перечень случаев, при которых допускается внесение изменений в разрешение на строительство.

Заявитель полагает, что двукратное увеличение нагрузки может повлечь обрушение здания, поскольку фундамент строящегося объекта запроектирован на строительство жилых домов значительно меньшей этажности. В связи с этим требуется проведение экспертизы фундамента и его несущей прочности. По мнению подателя жалобы, обжалуемым судебным актом нарушаются права дольщиков, которые в случае завершения конкурсного производства, открытого в отношении общества «Свей» в рамках дела № А65-22387/2008 о признании его несостоятельным (банкротом), и его ликвидации будут лишены возможности предъявить застройщику претензии, связанные с возможностью обрушения дома.

Приведенные исполнительным комитетом доводы заслуживают внимания.

Порядок, основания выдачи разрешения на строительство, внесения в него изменений предусмотрены статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Разрешением на строительство подтверждается соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и предоставляется застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В данном случае обществу «Свей» выданы разрешения на строительство 9-этажного 5-секционного жилого дома по Чистопольской ул. (от 14.06.2012 № RU16301000-58-ж), 16-этажного жилого дома по ул. Адоратского (от 16.11.2012 № RU16301000-120-ж), 1 очереди (секции А, Б, В) 9-этажного 252-квартирного 7-секционного жилого дома со встроенным магазином на первом этаже (от 09.07.2009 № RU16301000-87-ж), на основании которых осуществлялось строительство.

Частями 21.5-21.7, 21.9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено внесение изменений в разрешение на строительство в определенных случаях (при переходе прав на земельный участок, разделе или объединении земельных участков) и в порядке, установленном частями 21.10, 21.14 названной статьи.

Между тем в силу части 7 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускается отклонение параметров объекта капитального строительства (высоты, количества этажей, площади, объема) от проектной документации, если необходимость отклонения выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта.

С учетом приведенной нормы следует признать, что предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации основания внесения изменений в разрешение на строительство не являются исчерпывающими.

Вместе с тем частью 7 статьи 52 указанного Кодекса отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации обусловлено необходимостью, выявленной в процессе строительства объекта, и соблюдением порядка изменения проектной документации.

Как следует из материалов дела и установленных судами обстоятельств, изменения, которые общество «Свей» просило внести в выданные ему разрешения на строительство, вызваны желанием названного лица увеличить этажность и количество секций жилых домов.

В материалах дела не имеется доказательств того, что в процессе строительства выявлена необходимость отклонения параметров объектов капитального строительства от проектной документации, влекущая изменение проектной документации и разрешения на строительство.

Согласно части 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если в соответствии с названным Кодексом при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются предусмотренные частью 5 названной статьи документы.

В представленных обществом «Свей» положительных заключениях негосударственной экспертизы не отражено, что экспертами учитывалось возведение застройщиком части объектов и что проводилась проверка соответствия уже возведенной части измененному проекту. Между тем изменения проектной документации влияют на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности как объектов капитального строительства в целом, так и уже возведенной части.

В этой связи удовлетворение заявленных обществом «Свей» требований в отсутствие доказательств соответствия уже построенной части объектов условиям измененной проектной документации и требованиям градостроительных и строительных норм и правил, предъявляемым к надежности и безопасности зданий, а также соблюдения этим лицом положений части 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (извещение органов государственного строительного надзора о начале строительства) нельзя признать правомерным в целях исключения угрозы возводимых объектов строительства жизни и здоровью граждан.

Учитывая изложенное, судья считает, что имеются основания для передачи жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 308.4 и 308.7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

передать надзорную жалобу Исполнительного комитета муниципального образования города Казани с делом для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г. Кирейкова