



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 63-КАД24-1-К3

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

12 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А., Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Доставалова Алексея Юрьевича на решение Нарьян-Марского городского суда Ненецкого автономного округа от 20 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам суда Ненецкого автономного округа от 30 января 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10 июля 2024 г. по делу № 2а-1082/2023 по административному иску Доставалова А.Ю. о признании незаконными решений департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа от 25 июля 2023 г. № 225 и от 27 сентября 2023 г. № 73 об отказе в выдаче разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Доставалов А.Ю. является собственником земельного участка и расположенного на нем индивидуального гаража, с количеством этажей – 1, находящихся по адресу: г. [REDACTED]. Земельный участок имеет вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание», расположен в зоне транспортной инфраструктуры.

С целью приведения расположенного на земельном участке объекта недвижимости в соответствие с целевым назначением земельного участка

Доставалов А.Ю. обратился в департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа (далее также – департамент) с заявлениями о выдаче разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства в гараж и мастерскую для обслуживания уборочной и аварийной техники, с количеством этажей – 2.

По результатам рассмотрения указанных заявлений департаментом приняты решения от 25 июля 2023 г. и 27 сентября 2023 г. об отказе в выдаче разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства.

В административном иске Доставалов А.Ю. просит признать незаконными оспариваемые решения в связи с отсутствием оснований для отказа в выдаче разрешения на реконструкцию, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Решением Нарьян-Марского городского суда Ненецкого автономного округа от 20 октября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам суда Ненецкого автономного округа от 30 января 2024 г., в удовлетворении административного иска отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10 июля 2024 г. судебные акты нижестоящих судов оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Доставалов А.Ю. просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

Отказывая в удовлетворении административного иска, суды, руководствуясь статьей 51 ГрК РФ, исходили из того, что департаментом обоснованно отказано в выдаче разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства со ссылкой на требования части 13 статьи 51 названного кодекса, согласно которым несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения, является основанием для отказа уполномоченным органом в выдаче разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства.

Суды согласились с позицией административного ответчика о том, что принадлежащий административному истцу индивидуальный гараж не соответствует виду разрешенного использования земельного участка – «коммунальное обслуживание».

Кроме того, со ссылкой на пункт 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2024 г. № 354, суды указали, что основанием для оспариваемых решений обоснованно послужило отсутствие

у Доставалова А.Ю. статуса индивидуального предпринимателя и неосуществление им деятельности по оказанию коммунальных услуг.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом.

На основании части 13 статьи 51 названного кодекса уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 указанной статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Из нормы статьи 51 ГрК РФ не следует, что для выдачи разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства требуется соответствие существующего объекта виду разрешенного использования земельного участка, на котором он находится.

Для получения такого разрешения проверке подлежит проектная документация планируемого к реконструкции объекта капитального строительства на соответствие требованиям градостроительного и земельного законодательства.

Таким образом, выводы суда о законности указанного в оспариваемых решениях основания для отказа со ссылкой на несоответствие вида разрешенного использования существующего объекта капитального

строительства (индивидуального гаража) виду разрешенного использования земельного участка «коммунальное обслуживание» являются необоснованными.

Как следует из материалов административного дела, Доставалов А.Ю. в заявлениях о выдаче разрешения на реконструкцию индивидуального гаража указал, что планируемый к реконструкции объект будет представлять собой гараж и мастерскую для обслуживания уборочной и аварийной техники, площадью 45,26 кв.м, с количеством этажей – 2.

В силу пункта 1 статьи 45 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар», утвержденных решением Совета городского округа «Город Нарьян-Мар» от 20 января 2023 г. № 414-р, к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны транспортной инфраструктуры относятся в том числе: хранение автотранспорта (2.7.1); размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2); коммунальное обслуживание (3.1).

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412, вид разрешенного использования земельного участка 3.1 «Коммунальное обслуживание» предусматривает размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами; вид разрешенного использования земельного участка 3.1.1 «Предоставление коммунальных услуг» предусматривает размещение гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники.

Таким образом, представленная административным истцом проектная документация, содержащая сведения о параметрах (характеристиках) планируемого к реконструкции объекта капитального строительства, соответствует целевому назначению, виду разрешенного использования земельного участка и не противоречит приведенным выше нормативным требованиям.

В обжалуемых судебных актах указано на отсутствие у административного истца безусловного права на произвольное изменение этажности принадлежащего ему гаража.

Между тем пунктом 1.1 статьи 45 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Нарьян-Мар» установлены предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе для коммунального обслуживания: минимальная ширина земельного участка – 1 метр, минимальная площадь земельного участка – 4 метра, этажность – не устанавливается.

В связи с этим выводы судов о невозможности возведения двухэтажного гаража на земельном участке с видом разрешенного использования

«коммунальное обслуживание» являются ошибочными, поскольку нормами Правил землепользования и застройки этажность зданий для данного вида не установлена.

Также являются необоснованными выводы судов о наличии оснований для отказа в выдаче разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства, в качестве которых названы отсутствие у Доставалова А.Ю. статуса индивидуального предпринимателя, так и неосуществление им деятельности по оказанию коммунальных услуг.

В части 13 статьи 51 ГрК РФ в качестве основания для отказа в выдаче разрешения на реконструкцию не указано отсутствие у заявителя статуса индивидуального предпринимателя.

Нормы названной статьи не предусматривают требований по представлению заявителем доказательств, подтверждающих проведение реконструкции объекта с целью дальнейшего намерения осуществлять предпринимательскую деятельность, в том числе по оказанию коммунальных услуг.

Как следует из приведенной нормы закона, при рассмотрении заявления о выдаче разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства уполномоченным органом устанавливается соответствие представленной заявителем (физическим лицом) проектной документации на планируемый к реконструкции объект установленным законодательством требованиям. Правоотношения в сфере осуществления предпринимательской деятельности, в том числе по оказанию коммунальных услуг, статьей 51 ГрК РФ не регулируются.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, определила:

решение Нарьян-Марского городского суда Ненецкого автономного округа от 20 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам суда Ненецкого автономного округа от 30 января 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 10 июля 2024 г. отменить.

Административное исковое заявление Доставалова Алексея Юрьевича удовлетворить.

Признать незаконными решения департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа от 25 июля 2023 г. № 225 и от 27 сентября 2023 г. № 73 об отказе в выдаче разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства.

Возложить на департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа обязанность

повторно рассмотреть заявление Доставалова Алексея Юрьевича о выдаче разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства.

Председательствующий

Судьи