

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС19-22025

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09.12.2019

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Меандр» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 22.03.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.08.2019 по делу № А32-53060/2018,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Меандр» (далее - общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее - департамент) о признании незаконным содержащегося в письме от 04.12.2018 № 29/11307-1 отказа в выдаче разрешения на строительство и возложении на департамент обязанности не позднее семи дней с даты вынесения решения суда выдать разрешение на строительство.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.03.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.08.2019, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на их незаконность.

В обоснование доводов жалобы заявитель указал, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:159 площадью 597 кв.м. с разрешенным видом разрешенного использования «для объектов оптово-розничной торговли по ул.9-\ Тихая,100,ДНТ «Магитраль», Прикубанский внутригородского округ города Краснодара (свидетельство о государственной регистрации права от 21.05.2014 серии 23-АМ №953759) и в соответствии со статьей 263 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 40 Земельного кодекса Российской Федерации как собственник обладает правом застройки указанного земельного участка.

По смыслу подпункта 2 пункта 1 статьи 9 Земельного кодекса Российской Федерации ограничение прав собственников земельных участков допускается только на основании федерального законодательства.

В силу пункта 1 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены только по основаниям, установленным настоящим кодексом, федеральными законами.

Порядок выдачи разрешений на строительство в отношении объектов капитального строительства, в том числе и основания для отказа в их выдаче, регламентирован статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Дополнительными основаниями для ограничения права застройки(запрет застройки) правообладателю земельного участка со ссылкой на генеральный план могут являться следующие случаи:

- если в результате реализации генерального плана разработан и утвержден проект планировки и проект межевания территории и планируемый к возведению объект не соответствует указанному проекту планировки и проекту межевания территории (часть 1 статьи 51 ГрК РФ);

- в случае, если в результате реализации генерального плана земельный участок зарезервирован для государственных и муниципальных нужд (статья 56.1 ЗК РФ).

Однако, ни одно из перечисленных оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство, установленных действующим законодательством Российской Федерации, письмо Администрации от 04.12.20018 №29\11307-1 не содержит, а отнесение земельного участка к функциональной зоне-зоне транспортной инфраструктуры в соответствии с генеральным планом, к таким основаниям для отказа в выдаче разрешения на строительство не относится.

Как следует из требований статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Земельный участок, принадлежащий истцу на праве собственности, расположен в общественно-деловой зоне местного значения, где размещение объектов оптовой и розничной торговли является основным видом разрешенного использования земельных участков.

Градостроительный кодекс Российской Федерации не содержит нормы, ограничивающей застройку земельного участка его собственником, по мотиву несоответствия правил землепользования и застройки генеральному плану.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как установлено судами, общество является собственником земельного участка площадью 597 кв. м с кадастровым номером 23:43:0108054:159, расположенного по адресу: г. Краснодар, ДНТ «Магистраль», ул. 9-я Тихая, 100, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.05.2014 серии 23-АМ № 953759.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 7270 утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:159. Градостроительный план № RU23306000-00000000004164 подготовлен на основании заявления общества от 01.08.2014, согласно которому на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108054:159 предполагается строительство объекта капитального строительства (автомойка).

В материалы дела представлен градостроительный план от 30.12.2014 № RU23 30600000000000004164, подготовленный на основании заявления общества от 04.12.2014 (вх. № 37095-1), согласно которому на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108054:159 предполагается строительство объекта капитального строительства (магазин).

21 ноября 2018 года общество обратилось в департамент с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства (магазин) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108054:159.

В письме от 04.12.2018 № 29/11307-1 департамент отказал в удовлетворении заявления. Отказ мотивирован тем, что в соответствии с картой

(схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденной решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108054:159 расположен в зоне транспортной инфраструктуры.

Общество, полагая, что указанный отказ не соответствует закону и нарушает принадлежащие ему права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением, отказывая в удовлетворении которого суды правомерно исходили из следующего.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом (часть 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство.

Согласно части 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство: проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство (1); проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, а также красным линиям (2); выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа (3).

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство приведен в части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и содержит указание на отсутствие документов, предусмотренных частями 7 и 9 названной статьи, или несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке (часть 14 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Генеральные планы городских округов являются документами долгосрочного территориального планирования и включают карту функциональных зон поселения (часть 11 статьи 9, пункт 3 части 1 статьи 18, пункт 4 части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и

параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района (пункт 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Частью 3 статьи 9, частями 9, 10 статьи 31, пунктом 1 части 2 статьи 33, пунктом 2 части 1 статьи 34, частью 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки, как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего долгосрочные ориентиры их развития. Несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования генеральному плану является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального планирования (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2017).

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, судебные инстанции установили, что согласно представленной в материалы дела выкопировки из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108054:159 расположен в общественно-деловой зоне местного значения и в зоне транспортной инфраструктуры. Нахождение земельного участка в зоне транспортной инфраструктуры исключает возможность строительства на нем здания (магазина). Генеральный план муниципального образования как документ территориального планирования имеет приоритет по отношению к правилам землепользования и застройки как документу по планировке территории.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Меандр» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова

