

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС19-26094

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03.02.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобы (заявления) Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и индивидуального предпринимателя Меликяна Алика Айдыновича на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 22.04.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.11.2019 по делу № А32-50047/2017,

УСТАНОВИЛ:

прокурор Краснодарского края (далее – Прокурор) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Администрация), департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – Департамент) о признании недействительным постановления Администрации от 19.04.2017 № 1591 о предоставлении индивидуальному предпринимателю Меликяну Алику Айдыновичу (далее – Предприниматель) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по ул. Красных Партизан в г. Краснодаре и о признании недействительным разрешения № RU23306000-4825-p-2017 на строительство административного здания.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Предприниматель, индивидуальный предприниматель Кочубей Сергей Федорович и Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.04.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.11.2019, заявленные требования удовлетворены.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить состоявшиеся судебные акты, отказать в удовлетворении требований, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалоб заявители указывают, что суды пришли к ошибочному выводу о том, что Прокурор не пропустил срок на обращение в суд с заявленными требованиями.

Заявители отмечают, что решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28.09.2017 по делу № А32-30438/2017 установлено надлежащее уведомление собственников смежных земельных участков о проведении публичных слушаний о рассмотрении заявления Предпринимателя об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства на спорном земельном участке; Департамент в настоящее время устранил имеющиеся противоречия в зонировании земельного участка между генеральным планом и правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар.

Отнесение судами земельного участка к зоне «Ж1.1» необоснованно, так как в градостроительном плане земельного участка с кадастровым номером 23:43:0204003:36 указано на его нахождение в границах территориальной зоны «ОД2»; градостроительный план земельного участка является документом, содержащим актуальную информацию о градостроительном регламенте земельного участка.

При выдаче разрешения на строительство уполномоченный орган обоснованно руководствовался градостроительными регламентами и предельными параметрами разрешенного строительства, указанными в градостроительном плане от 27.03.2015 № RU 23306000-00000000004789, утвержденном постановлением от 20.03.2015 № 2635.

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, проверив доводы кассационных жалоб заявителей, суд не находит оснований для их передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, Предпринимателю принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 755 кв. м с кадастровым номером 23:43:0204003:36, вид разрешенного использования «общественные здания административного назначения: административные и офисные здания», расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 90.

Департамент выдал Предпринимателю градостроительный план земельного участка № RU 23306000-00000000004789.

Постановлением Администрации от 20.03.2015 № 2635 утвержден выданный Предпринимателю градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 23:43:0204003:36.

Предприниматель 21.11.2016 обратился в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства административного здания с отступом от соседних земельных участков по ул. Энгельса, 160 на 3 м, по ул. Красных Партизан, 92 на 1,5 м, определив минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования по ул. Красных Партизан - 3 м, по ул. Энгельса - 1 м, увеличив процент застройки до 80%.

Постановлением от 19.04.2017 № 1591 Предпринимателю предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства административного здания на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0204003:36, находящемся по адресу: г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 90. Данным постановлением застройщику предоставлено право увеличить площадь застройки участка до 80%, а также уменьшить отступы от границ земельного участка.

На основании заявления и документов 03.05.2017 Предпринимателю выдано разрешение от 03.05.2017 № RU 23306000-4825-р на строительство четырехэтажного с подземным этажом административного здания по ул. Красных Партизан, 90 в городе Краснодаре.

Полагая, что постановление от 19.04.2017 № 1591 и разрешение от 03.05.2017 № RU 23306000-4825-р на строительство не соответствуют закону и нарушают права и законные интересы неопределенного круга лиц, Прокурор обратился с заявлением в арбитражный суд.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьей 40 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 8, 9, 23, 31, 33-35, 38-40, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, суды удовлетворили заявленные требования, установив, что объект строительства не соответствовал разрешенным видам использования земельного участка, утвержденным генеральным планом, в связи с чем у уполномоченного органа отсутствовали основания для согласования изменений параметров застройки и последующей выдачи разрешения на строительство.

Судебные инстанции верно исходили из того, что генеральный план муниципального образования как документ территориального планирования имеет приоритет по отношению к правилам землепользования и застройки как документу по планировке территории.

Согласно генеральному плану, утвержденному решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 (пункт 15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар»), как на момент выдачи спорных разрешений, так и на момент вынесения судом первой инстанции решения спорный земельный участок мог находиться только в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1), что предполагает возможность возводить на участке административные и офисные здания с количеством надземных этажей не более двух и максимальной застройкой - 50% (пункт 3 части 1.1.1 статьи 32 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19; пункт 6 (в редакции от 17.11.2016, с изменениями от 16.11.2017, действующей на момент выдачи спорного разрешения) «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар»)).

Вместе с тем, в нарушение установленных норм и требований уполномоченный орган выдал Предпринимателю разрешение на строительство от 03.05.2017 N RU 23306000-4825-р, предусматривающее возведение четырехэтажного административного здания с подземным этажом.

Нахождение земельного участка в указанной зоне (Ж.1.1) исключает возможность строительства на нем административного здания с согласованными Предпринимателю характеристиками.

Кроме того, судами установлено, что проектная документация административного здания не соответствует требованиям градостроительного законодательства (предусмотрено недостаточное количество парковочных мест, подземный этаж не планируется использовать для размещения парковочных мест).

Судами установлено, что о нарушении требований градостроительного законодательства заявителю стало известно после получения 11.08.2017 информации из Департамента. В целях устранения данных нарушений в досудебном порядке Прокурор 18.08.2017 вынес в адрес главы Администрации представление об устранении нарушений земельного и градостроительного законодательства. Однако данный акт прокурорского реагирования отклонен органом местного самоуправления, что подтверждено ответом от 30.10.2017.

В связи с тем, что произведенные меры прокурорского реагирования не достигли своей цели, Прокурор обратился в арбитражный суд.

Доводы кассационных жалоб, которые были предметом рассмотрения судов и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

В связи с отказом в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, ходатайство Общества о приостановлении исполнения судебного акта удовлетворению не подлежит.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

в удовлетворении ходатайства Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар о приостановлении исполнения решения Арбитражного суда Краснодарского края от 22.04.2019 по делу № А32-50047/2017 отказать.

Отказать в передаче кассационных жалоб Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и индивидуального предпринимателя Меликяна Алика Айдыновича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова