

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС20-1917

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Управления архитектуры, градостроительства, и земельных отношений города Калуги на решение Арбитражного суда Калужской области от 10.06.2019 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.11.2019 по делу № А23-3071/2019,

### УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "ВВС-Риэлт-Строй" (далее - ООО "ВВС-Риэлт-Строй", Общество) обратилось в Арбитражный суд Калужской области с заявлением к Управлению архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги (далее - УАГИЗО города Калуги, Управление) о признании недействительным решения об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000348:482, выразившегося в письме от 11.04.2019 N 4318/06-19.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Инспекция государственного строительного надзора Калужской области (далее - ИГСН Калужской области, Инспекция) и Городская управа г. Калуги.

Решением Арбитражного суда Калужской области от 10.06.2019 требования Общества удовлетворены. Решение об отказе в выдаче разрешения на строительство, выразившееся в письме от 11.04.2019 N 4318/06-19, признано недействительным. Суд области обязал УАГИЗО города Калуги в течение 7 рабочих дней со дня вступления настоящего решения суда в законную силу

устранить допущенное нарушение прав и законных интересов ООО "ВВС-риэлт-строй" путем повторного рассмотрения по существу его обращений о выдаче разрешения на строительство объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000348:482.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции пришел к выводу, что фактическое начало заявителем строительства до получения разрешения на строительство в силу требований части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Не согласившись с принятым судебным актом, УАГИЗО города Калуги обратилось в Двадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2019 решение Арбитражного суда Калужской области от 10.06.2019 отменено и принято новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Отменяя решение суда первой инстанции и вынося новый судебный акт, суд апелляционной инстанции пришел к выводам, что требования заявителя по настоящему делу направлены на избежание применения к нему правовых последствий незаконного строительства (реконструкции) в обход установленного законом порядка получения разрешения на строительство (реконструкцию) и искусственное создание предпосылок для последующего ввода незаконно возведенного объекта в эксплуатацию, минуя установленную законом процедуру, предусмотренную статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 27.11.2019 апелляционное постановление от 20.09.2019 отменено, решение суда первой инстанции от 10.06.2019 оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставив в силе судебный акт апелляционной инстанции, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что по смыслу статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство является не только документом, дающим право осуществлять строительство в течение срока его действия, но и документом, подтверждающим соответствие проектной документации установленным требованиям, а также правомерность действий по возведению объекта капитального строительства.

Градостроительным кодексом Российской Федерации не предусмотрена возможность выдачи разрешения на выдачу строительства объектов, строительные работы по которым уже начались.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Калужской области от 05.02.2019 по делу №А23-7657\2018 удовлетворено заявление

Инспекции государственного строительного надзора о привлечении ООО «ВВС-риэлт-строй» к административной ответственности, предусмотренной частью 6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. При рассмотрении указанного дела установлено, что ООО «ВВС-риэлт-строй» осуществляет строительство многоквартирного жилого дома без разрешения на строительство, в нарушение части 1 и 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Обращение ООО «ВВС-риэлт-строй» за разрешением на строительство после частичного осуществления строительства объекта, по мнению Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги, направлено на легализацию данной постройки в обход установленной законом процедуры строительства капитального объекта и нивелирует процедуру выдачи разрешения на строительство. Обществом не представлено объективных причин, препятствующих своевременному получению разрешения на строительство, в связи с чем судом апелляционной инстанции обоснованно применены положения статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, 01.10.2018 ООО "ВВС-риэлт-строй" заключило договор аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000348:482, вид разрешенного использования - многоквартирные жилые дома 6-12 этажей, сроком на 11 месяцев.

Общество неоднократно обращалось в УАГИЗО города Калуги с заявлениями о выдаче разрешения на строительство (28.05.2018, 24.10.2018, 12.11.2018, 12.02.2019, 21.02.2019, 28.03.2019).

Письмом от 11.04.2019 N 4318/06-19 Управление отказало ООО "ВВС-риэлт-строй" в выдаче разрешения на строительство, сославшись на положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и получение от ИГСН Калужской области уведомления о выявлении самовольной постройки.

Не согласившись с данным решением, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и кассационной инстанций обоснованно исходили из следующего.

Как следует из части 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации получению разрешения на строительство, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом.

Согласно части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 данной 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, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частями 7.1 и 9.1 данной статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Из системного анализа положений статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что проверочные действия уполномоченного органа осуществляются исключительно с целью установления возможности (допустимости) строительства объекта капитального строительства по представленному проекту на заявленном земельном участке.

Обществом при обращении в Управление с заявлением о разрешении строительства объекта была предоставлена предусмотренная законом градостроительная и проектная документация, и каких-либо ссылок на их несоответствие в отказе в выдаче разрешения на строительство не содержится.

В материалах дела имеется Протокол заседания Совета по вопросам строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории муниципального образования "Город Калуга" от 07.11.2018, согласно которому принято решение "Выдать ООО "ВВС-риэлт-строй" разрешение на строительство после урегулирования вопроса с инспекцией ГСН Калужской области по предписанию о начале строительных работ без разрешения".

Доказательств, подтверждающих, что строительство было начато с нарушением проектной документации, не имеется.

Судами также учтено, что 12.11.2018 Общество уведомило Инспекцию ГСН по Калужской области о приостановлении строительных работ на объекте и не возобновляло их до рассмотрения настоящего спора.

При указанных обстоятельствах суды первой и кассационной инстанций правомерно признали, что действия застройщика не могут квалифицироваться по статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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 Управления архитектуры, градостроительства, и земельных отношений города Калуги для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова