

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС20-19796

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.12.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя на решение Арбитражного суда города Севастополя от 10.10.2019, постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2020 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 10.09.2020 по делу № А84-2776/2019,

УСТАНОВИЛ:

заместитель прокурора города Севастополя (далее – Прокурор) обратился в Арбитражный суд города Севастополя с заявлением к Департаменту архитектуры и градостроительства города Севастополя (далее - Департамент архитектуры) в защиту прав и законных интересов неопределенного круга лиц с требованиями о признании недействительными разрешений на строительство от 04.03.2019 и от 06.03.2019 № RU 91-94104000-777-2019, RU 91-94104000-779-2019, RU 91-94104000-780-2019, RU 91-94104000-781-2019, выданных обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройкомплект» (далее – Общество).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Общество, Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – Департамент по имущественным и земельным отношениям).

Решением Арбитражного суда города Севастополя от 10.10.2019, оставленным без изменения постановлением Двадцать первого арбитражного

апелляционного суда от 09.06.2020 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 10.09.2020, заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суд допустил нарушение норм процессуального права, поскольку не приостановил производство по настоящему делу до разрешения спора, в котором Прокурором оспаривается договор аренды земельного участка.

Общество полагает, что суд не исследовал проектную документацию и экспертизу проектной документации, представленные застройщиком с целью получения разрешения на строительство, в то время как разрешение на строительство подтверждает именно соответствие проектной документации требованиям, установленным проектом планировки и проектом межевания, а не требованиям, установленным в генеральном плане.

По мнению Департамента архитектуры, у него не было предусмотренных частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) оснований для отказа застройщику в выдаче разрешений на строительство при предоставлении им всех необходимых документов.

Генеральный план города Севастополя от 13.12.2005 № 4114 действует только в части, не противоречащей утвержденному постановлением Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП проекту планировки и проекту межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 91:04:001018:326 лишь частично расположен в границах территории общего пользования. Вопрос определения территорий общего пользования в настоящее время регулируется только названным постановлением Правительства.

Градостроительное обоснование размещения объекта выдано в соответствии с Временными правилами использования и застройки территории города Севастополя, утвержденными решением Севастопольского городского совета от 18.11.1999 № 392, согласно которым испрашиваемая территория относится к зоне Ж-1 (жилая и усадебная (коттеджной) застройки).

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 кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на

рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, публичный собственник на основании договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья от 12.10.2018 № 3/ОТ, заключенного Департаментом по имущественным и земельным отношениям по результатам открытого аукциона, предоставил Обществу право на застройку земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 91:04:001018:326, общей площадью 13879 кв. м, расположенного по адресу г. Севастополь, пр-кт Победы, 29-В, с целью строительства комплекса многоквартирных жилых домов и гаражей.

В соответствии со статьей 46.5 Градостроительного кодекса и статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) одновременно с договором об освоении территории с Обществом с этой же целью заключен договор аренды земельного участка от 12.10.2018 № 2109.

Департаментом архитектуры Обществу выдано четыре разрешения на строительство на арендованном земельном участке различных этапов строительства объекта капитального строительства – «Комплекс многоквартирных жилых домов и гаражей по пр. Победы 29-В, г. Севастополь».

Получив указанные разрешения, Общество приступило к 1 этапу строительства объекта капитального строительства - 12-этажные секции № 1 и « 2 комплекса многоквартирных жилых домов и гаражей по пр. Победы, 29-В в г. Севастополе, о чем направило соответствующее извещение от 09.04.2019 № 29-01-19 в орган государственного строительного надзора.

В прокуратуру города Севастополя 26.03.2019 поступило обращение депутата Совета внутригородского муниципального образования города Севастополя Нахимовского муниципального округа Белогорцева Д.И. от 25.03.2019 № Б-58, к которому с коллективным заявлением обратились жители дома № 29 по проспекту Победы в г. Севастополе о возможном нарушении законодательства при строительстве на земельном участке с кадастровым номером 91:04:001018:326.

По результатам проведенной прокуратурой города Севастополя проверки доводов обращения с привлечением специалиста Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя установлено, что разрешения на строительство выданы Департаментом архитектуры с нарушением требований действующего законодательства без учета Генерального плана города Севастополя, утвержденного решением Севастопольского городского совета от 13.12.2005 № 4114, согласно которому предполагаемый для застройки земельный участок расположен в проектируемой зоне зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы и др.), частично в зоне, функциональное назначение которой не определено.

Прокуратурой города Севастополя в адрес Департамента архитектуры внесены протесты от 25.04.2019 № 7-43-2019 об отмене выданных с нарушением закона указанных разрешений на строительство, которые письмом от 13.05.2019 № 4068/01-02-04-13/02/19 отклонены по мотивам того, что разработанной концепцией развития общественных пространств города Севастополя в рамках государственного контракта от 29.12.2017 № 09/2017, проектом Правил

землепользования и застройки, проектом нового Генерального плана города данная территория не отнесена к территории зеленых насаждений.

Ссылаясь на незаконность выдачи разрешений на строительство, Прокурор обратился в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 9, 27, 31, 34, 40, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 34, 51 Градостроительного кодекса, суды удовлетворили заявленные требования, установив, что согласно действующему Генеральному плану города Севастополя, утвержденному решением Севастопольского городского совета от 13.12.2005 №4114, земельный участок с кадастровым номером 91:04:001018:326 расположен частично в границах красных линий улично-дорожной сети и на территории общественного пользования, на котором предполагается организация земельных насаждений(проектируемые парки, скверы и др.).

В материалы дела представлен фрагмент Генерального плана города Севастополя 2005 года с обозначением границ земельного участка с кадастровым номером 91:04:001018:326 ,границ магистральной улицы и проектируемой зоны насаждений общего пользования.

При указанных обстоятельствах суды пришли к правильным выводам об отсутствии у уполномоченного органа оснований для выдачи разрешений на строительство.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судов, 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.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова