

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС21-28833

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21.02.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобы (заявления) индивидуального предпринимателя Клепциной Татьяны Сергеевны, общества с ограниченной ответственностью «Голд-Маркет» на постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2021 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 21.10.2021 по делу № А50-21272/2020 Арбитражного суда Пермского края,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Клепцина Татьяна Сергеевна (далее – Предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Пермского края с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании недействительными выданных департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми (далее – Департамент) обществу с ограниченной ответственностью «Голд-Маркет» (далее – Общество) разрешения от 16.08.2019 № 59-RU90303000-134-2019 на строительство на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4413644:166 торгового комплекса площадью 18 476,2 кв. м, а также выданного взамен названного разрешения на строительство от 02.12.2020 № 59-RU90303000-134-2019/1 в связи с внесением изменений на торговый комплекс по ул. Куйбышева 147 в Свердловском районе г. Перми.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Общество и общество с ограниченной ответственностью «Чкаловский-Народный» (далее – Компания).

Решением Арбитражного суда Пермского края от 29.03.2021 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2021, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 21.10.2021, решение от 29.03.2021 отменено: суд признал недействительными выданные Департаментом Обществу разрешение на строительство от 16.08.2019 № 59-RU90303000-134-2019 и разрешение на строительство от 02.12.2020 № 59-RU90303000-134-2019/1; обязал Департамент устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя; распределил судебные расходы.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить постановления апелляционного и окружного судов, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы Предприниматель указал, что из-за отказа суда в принятии обеспечительных мер нарушение прав истца ответчиком продолжилось в период рассмотрения дела судом первой инстанции. По мнению заявителя, суд апелляционной инстанции, в нарушение положений части 1 статьи 266, статьи 268 АПК РФ, разъяснений, изложенных в пункте 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 12 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции», не рассмотрел по существу заявленное истцом в апелляционной жалобе ходатайство о принятии уточненных требований к производству и не перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным названным Кодексом для рассмотрения дела в суде первой инстанции.

По мнению Общества, являются ошибочными выводы судов о том, что разрешение на строительство от 16.08.2019 № 59-RU90303000-134-2019 выдано Департаментом с нарушением положений части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс); у Департамента имелись все основания для отказа в выдаче разрешения, поскольку проектная документация не соответствовала обязательным требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «Об утверждении Положения о составе разделов проектной документации и требования к их содержанию». Заявитель отмечают, что проектная документация прошла государственную экспертизу в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса. В связи с отсутствием доказательств, подтверждающих право собственности Предпринимателя на долю в праве на земельный участок, при правовой проверке документов у Департамента не было оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство. Предпринимателем пропущен срок на обращение в суд, установленный частью 4 статьи 198 АПК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 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, Департаментом Обществу выдано разрешение от 16.08.2019 № 59-RU90303000-134-2019 на строительство на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4413644:166 торгового комплекса по ул. Куйбышева, 147 в Свердловском районе г. Перми площадью 18 476,2 кв. м.

В Департамент 26.11.2020 поступило заявление (уведомление) Общества о внесении изменений в ранее выданное разрешение на строительство, застройщик просил разделить основные технико-экономические показатели объекта на 2 этапа для раздельного ввода этапов в эксплуатацию.

Взамен разрешения от 16.08.2019 № 59-RU90303000-134-2019 на строительство на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4413644:166 Департаментом 02.12.2020 выдано разрешение на строительство № 59-RU90303000-134-2019/1.

Предприниматель, полагая, что выданные Департаментом разрешения на строительство не соответствуют закону, обратился в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Суд первой инстанции при разрешении спора не усмотрел оснований для признания оспариваемых ненормативных правовых актов недействительными, в связи с чем отказал заявителю в удовлетворении требований.

Повторно исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь положениями статей 48, 51 Градостроительного кодекса, принимая во внимание Административный регламент предоставления департаментом муниципальной услуги «Подготовка и предоставление разрешений на строительство объектов капитального строительства, внесение изменений в выданное разрешение на строительство объектов капитального строительства», утвержденный постановлением Администрации города Перми от 25.06.2012 № 51-П, Положение о составе разделов проектной документации и требования к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил заявленные требования.

Суд апелляционной инстанции указал на то, что проектной документацией на строительство объекта торгового комплекса на земельном участке с кадастровым N 59:01:4413644:166 по ул. Куйбышева, 147 в Свердловском районе г. Перми в целях строительства нового объекта капитального строительства был предусмотрен снос существующего здания торгового центра «Чкаловский».

Для получения разрешения на строительство застройщиком в составе проектной документации был представлен «Проект организации по сносу и демонтажу объектов капитального строительства и их частей» № 09-10-2018-ПОД

(раздел 7), получивший положительное заключение экспертизы, согласно которому для очистки площадки под строительство демонтируются все конструкции следующих зданий - Литер А-7, Литер Б, Литер А-А без указания информации о кадастровых номерах сносимых объектов.

Также суд установил, что в составе проектной документации раздел «Пояснительная записка» реквизиты актов (решений) собственников зданий о выведении из эксплуатации и ликвидации объектов капитального строительства с литерами А-7, Б, А-А отсутствуют. Решение собственника (собственников) о сносе принадлежащих ему (им) зданий не представлено.

Для очистки площадки под строительство предусмотрен снос следующих объектов недвижимости: одноэтажного нежилого помещения под литером А-7 площадью 2030,6 кв. м с кадастровым № 59:01:4413644:41; двухэтажного нежилого кирпичного здания под литером А-А площадью 2863,4 кв. м с кадастровым № 59:01:4413644:32; трехэтажного кирпичного здания под литером Б площадью 1425,7 кв. м с кадастровым № 59:01:4413644:24, в котором расположены помещение площадью 1368,2 кв. м с кадастровым № 59:01:4413644:33, принадлежащих Обществу, а также помещение площадью 62,1 кв. м с кадастровым № 59:01:4413644:40, принадлежащее Предпринимателю.

Вместе с тем, с заявлением от 05.08.2019 о выдаче разрешения на строительство застройщиком были представлены свидетельство о государственной регистрации права на принадлежащее ему нежилое помещение с кадастровым № 59:01:4413644:33, технический паспорт на указанное нежилое помещение, технический паспорт на нежилое помещение с кадастровым N 59:01:4413644:41, выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 03.07.2017 на данное нежилое помещение, выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.12.2017 на нежилое двухэтажное здание с кадастровым № 59:01:4413644:32; соответствующих документов на здание с кадастровым № 59:01:4413644:24, подлежащее сносу, включая помещение с кадастровым № 59:01:4413644:40 не представлено.

В рамках межведомственного взаимодействия Департаментом были запрошены выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 59:01:4413644:166, на котором предполагалось осуществление строительство объекта капитального объекта, на здание с кадастровым № 59:01:4413644:32 и нежилое помещение с кадастровым № 59:01:4413644:41, которые не подтверждали право собственности Предпринимателя, как на земельный участок, так и на объекты недвижимости, при этом в выписке на земельный участок отсутствовали сведения о кадастровых номерах объектов недвижимости, расположенных в пределах указанного земельного участка.

При указании в проектной документации на снос здания с литером Б и представлении застройщиком документов, подтверждающих право собственности последнего только на часть помещений в данном здании, Департаментом не была запрошена выписка из Единого государственного реестра недвижимости на указанное здание с кадастровым № 59:01:4413644:24, а также на помещение с кадастровым № 59:01:4413644:33, получение которых позволило бы установить

право собственности Предпринимателя на нежилое помещение с кадастровым номером № 59:01:4413644:40, подлежащее сносу.

С учетом изложенного, апелляционный суд обоснованно отклонил как несостоятельные доводы Департамента о правомерности выдачи разрешения на строительство от 16.08.2019 ввиду того, что долевыми собственниками земельного участка с кадастровым № 59:01:4413644:166 являлись только Общество и Компания.

Принимая во внимание, что с заявлением о выдаче разрешения на строительство решение собственников здания о выведении из эксплуатации и ликвидации объекта капитального строительства (здания с кадастровым № 59:01:4413644:24), которыми являются Общество и Предприниматель, застройщиком не представлено, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что разрешение на строительство выдано с нарушением требований частей 7, 7.1 статьи 51 Градостроительного кодекса и положений пунктов 2.6.1, 2.6.2 Административного регламента.

Кроме того, апелляционный суд принял во внимание, что 26.11.2020 в Департамент поступило заявление Общества о внесении изменений в ранее выданное разрешение на строительство в связи с разделением основных технико-экономических показателей объекта на 2 этапа для отдельного ввода этапов в эксплуатацию.

В рамках межведомственного взаимодействия Департаментом были получены выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 29.11.2020 № КУВИ-002/2020-43975543 на земельный участок с кадастровым № 59:01:4413644:166, от 04.12.2020 № КУВИ-002/2020-45533773 на здание с кадастровым № 59:01:4413644:24.

Запрос в отношении объекта недвижимости - трехэтажного здания с литером Б, подлежащего сносу (демонтажу) согласно проектной документации, был направлен Департаментом 02.12.2020, то есть в день выдачи Обществу разрешения на строительство от 02.12.2020 № 59-RU90303000-134-2019/1, и соответственно ответ получен уже после того, как спорное разрешение на строительство было выдано.

Апелляционный суд установил, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 04.12.2020 № КУВИ-002/2020-45533773 здание с кадастровым № 59:01:4413644:24, расположенное на земельном участке с кадастровым № 59:01:4413644:166, состоит из двух помещений: площадью 62,1 кв. м кадастровый номер № 59:01:4413644:40 и площадью 1368,2 кв. м кадастровый номер № 59:01:4413644:33.

Учитывая изложенное, апелляционный суд пришел к выводу, что Департаментом при предоставлении муниципальной услуги по внесению изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства выписка из Единого государственного реестра недвижимости на здание с кадастровым № 59:01:4413644:24, подлежащее сносу, и как следствие о наличии зарегистрированных прав на указанный объект недвижимого имущества, вновь не была получена, разрешение от 02.12.2020 выдано без проверки указанных сведений.

Решение собственников указанного здания о выведении из эксплуатации и ликвидации данного объекта капитального строительства при предоставлении муниципальной услуги в связи с внесением изменений в разрешение застройщиком также представлено не было.

Таки образом, представленная Обществом проектная документация не соответствовала обязательным требованиям.

Апелляционный суд отметил, что отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса, в случае поступления заявления о внесении изменений в разрешение на строительство, является основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство.

Суд обоснованно отклонил довод Департамента о том, что при внесении изменений в разрешение на строительство осуществляется проверка только измененных разделов со ссылкой на положения части 21.14 статьи 51 Градостроительного кодекса.

Суд апелляционной инстанции также принял во внимание, что с заявлением от 26.11.2020 о внесении изменений в разрешение на строительство от 16.08.2019 Общество обратилось в Департамент, когда Арбитражным судом Пермского края уже рассматривался спор об оспаривании разрешения на строительство № 59-RU90303000-134-2019 по настоящему делу, в рамках которого Департаментом уже были получены сведения о праве собственности Предпринимателя на нежилое помещение с кадастровым № 59:01:4413644:40, находящееся в здании, которое подлежит сносу согласно проектной документации; об отсутствии решения собственников здания о выведении из эксплуатации и ликвидации данного объекта капитального строительства и отсутствии согласия Клепцовой Т.С. на указанный снос здания.

В рамках настоящего дела Департаменту был известен тот факт, что Арбитражным судом Пермского края по делу № А50-16001/2020 рассматривалось исковое заявление Предпринимателя об установлении общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4413644:166, о признании доли в праве общей собственности истца на земельный участок пропорционально размеру принадлежащего ей нежилого помещения с кадастровым номером 59:01:4413644:40.

Вступившим в законную силу постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.11.2020 по делу № А50-16001/2020 иск частично удовлетворен: за Предпринимателем признано право общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4413644:166 площадью 8474 кв. м с размером доли пропорционально площади помещения с кадастровым номером 59:01:4413644:40.

Вместе с тем при наличии подтвержденного судом права общей долевой собственности Предпринимателя на земельный участок Департамент 02.12.2020 выдал Обществу разрешение на строительство объекта, предусматривающего снос объекта недвижимости, принадлежащего заявителю в отсутствие необходимого для этих целей согласия.

Доводы кассационных жалоб, которые были предметом рассмотрения суда округа 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.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационных жалоб индивидуального предпринимателя Клепцовой Татьяны Сергеевны, общества с ограниченной ответственностью «Голд-Маркет» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова