

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС24-20719

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 марта 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу администрации муниципального образования городской округ «Город-курорт Сочи» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 28 декабря 2023 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 апреля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 сентября 2024 г. по делу № А32-53202/2023,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта-Стройсервис» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании незаконным решения администрации муниципального образования городской округ «Город-курорт Сочи» (далее – Администрация), содержащегося в письме от 17 июля 2023 г., об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирный дом» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205005:54 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Вишневая ул.; об обязанности Администрации устранить допущенное нарушение прав и законных интересов заявителя путем повторного рассмотрения заявления от 28 ноября 2022 г. о выдаче разрешения на строительство и прилагаемой к нему документации с принятием соответствующего решения в установленный законом срок.

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 28 декабря 2023 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 апреля 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 сентября 2024 г., удовлетворил требования Общества.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 24 октября 2024 г. истребовано из Арбитражного суда Краснодарского края.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ 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 материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Администрации вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Департамент имущественных отношений администрации «Город-курорт Сочи» (арендодатель) и Общество (арендатор) 5 апреля 2019 г. заключили договор аренды земельного участка площадью 6284 кв. м с кадастровым номером 23:49:0205005:54, расположенного по адресу: г. Сочи, район Центральный, Вишневая ул., для строительства многоквартирного жилого дома с блоком обслуживания и закрытой автостоянкой, сроком до 6 мая 2027 г. (с учетом дополнительного соглашения от 27 октября 2020 г.).

Арендатору 13 июня 2019 г. выдан градостроительный план земельного участка (далее - ГПЗУ), в котором указано, что участок расположен в территориальной зоне «Ж-4» - многоквартирная жилая застройка высотой до 36 метров.

Общество 28 ноября 2022 г. обратилось с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства – многоквартирный дом, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205005:54.

Администрация письмом от 17 июля 2023 г. отказала Обществу в выдаче разрешения на строительство по следующим основаниям.

Городским Собранием Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края 28 июля 2021 г. принято решение № 83 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» (далее – решение № 83), которым глава 12 части III дополнена пунктом 12.1.2.

Пунктом 12.1.2 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – ПЗЗ Сочи) на

территории данного муниципального образования запрещены строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения, за исключением следующих случаев:

- строительство индивидуальных жилых домов, садовых домиков;
- строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории при наличии соглашения, заключенного в целях восстановления прав граждан, включенных в реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- строительство объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемое в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, заключенных до вступления в силу данного пункта;
- строительство объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;
- реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого назначения в существующих параметрах.

Согласно пункту 2 решения № 83 действие пункта 12.1.2 ППЗ Сочи не распространяется на объекты капитального строительства, в отношении которых поданы заявления о выдаче разрешений на строительство (реконструкцию) до даты вступления в силу данного решения.

Планируемое Обществом строительство многоквартирного дома не относится к случаям, поименованным в пункте 12.1.2 ПЗЗ Сочи.

Администрация также указала, что согласно Генеральному плану городского округа города Сочи земельный участок расположен в границах функциональной зоны малоэтажной жилой застройки (до 5 этажей)

Общество, полагая, что отказ Администрации в выдаче разрешения на строительство не соответствует закону и нарушает его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суд первой инстанции, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, статьи 51, 57, 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), ПЗЗ Сочи, признал незаконным оспариваемый отказ и обязал Администрацию повторно рассмотреть заявление Общества о выдаче разрешения на строительство.

Суд исходил из следующего: правоотношения застройщика и органа местного самоуправления по подготовке проектной документации и выдаче разрешения на строительство возникли с момента выдачи ГПЗУ, который не содержит сведений о необходимости принятия решения о комплексном развитии территории при строительстве объектов жилого назначения; на Общество не может быть возложена обязанность соблюдать положения муниципального правового акта, принятого через два года после получения застройщиком полной информации о градостроительных регламентах и

ограничениях, которые надлежит соблюдать при проектировании, основываясь на информации ГПЗУ от 13 июня 2019 г.; положения о комплексном развитии территории не подлежат применению к начавшимся до их вступления в силу правоотношениям.

Апелляционный и окружной суды согласились с выводами суда первой инстанции.

В кассационной жалобе Администрация, ссылаясь на неправильное толкование и применение судами трех инстанций норм действующего градостроительного законодательства, не исследование обстоятельств, необходимых для правильного разрешения спора, просит отменить указанные судебные акты.

Податель жалобы привел следующие доводы.

В силу части 11.1 статьи 51 Градостроительного кодекса уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления проводит проверку допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату выдачи разрешения на строительство, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, в случае выдачи лицу такого разрешения.

В выдаче разрешения на строительство может быть отказано по основаниям, приведенным в части 13 статьи 51 указанного Кодекса. К ним, в частности, относятся: отсутствие документов, предусмотренных частью 7 данной статьи; несоответствие 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 (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Администрация считает, что поскольку представленная Обществом с заявлением о выдаче разрешения на строительства проектная документация на строительство многоквартирного дома не соответствовала требованиям, документа градостроительного зонирования (ПЗЗ Сочи), в том числе и в части ограничения высотности застройки, действовавшим как на момент разработки застройщиком проектной документации, так и на дату обращения с указанным заявлением, у Администрации не имелось предусмотренных статьей 51

Градостроительного кодекса оснований для выдачи Обществу разрешения на строительство объекта недвижимости, а вывод судов о незаконности спорного отказа сделан при неправильном толковании норм градостроительного законодательства.

Приведенные в жалобе Администрации доводы о существенном нарушении судами трех инстанции норм права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу администрации муниципального образования городской округ «Город-курорт Сочи» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 3 апреля 2025 года на 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева