

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС26-4672

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А74-10057/2024

Резолютивная часть определения объявлена 12 августа 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 24 августа 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Завьяловой Т.В. и Тютин Д.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Мельниковой И.Е.,

с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Республики Хакасия (судья Галинова О.А., при ведении протокола секретарем Кузнецовой Н.В.),

при участии представителей индивидуального предпринимателя Лендела Эдуарда Ивановича - Мещерякова М.Н. (доверенность от 28 июля 2026 г.) и Чеботарева В.А. (доверенность от 18 ноября 2025 г.), Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства администрации города Абакана Самсоновой Н.А. (доверенность от 22 декабря 2025 г.), Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В. (доверенность от 9 февраля 2026 г.)

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства администрации города Абакана на решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 24 мая 2025 г., постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 12 февраля 2026 г. по делу № А74-10057/2024,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Лендел Эдуард Иванович обратился в Арбитражный суд Республики Хакасия с заявлением о признании незаконным решения Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства администрации города Абакана (далее – Департамент), оформленного письмом от 10 сентября 2024 г. № 5215, об отказе в выдаче предпринимателю разрешения на строительство объекта капитального строительства «9-этажный многоквартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 19:01:040102:1265, расположенном по адресу: г. Абакан, Катерная ул., 50, и об обязанности устранить нарушение прав заявителя путем предоставления разрешения на строительство данного объекта.

Арбитражный суд Республики Хакасия решением от 24 мая 2025 г., оставленным без изменения постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 12 февраля 2026 г., удовлетворил заявление и обязал Департамент выдать предпринимателю разрешение на строительство.

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

Определением от 3 июля 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Департамента вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просит оставить их без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В Верховный Суд Российской Федерации 7 августа 2026 г. поступило ходатайство Генеральной прокуратуры Российской Федерации о вступлении в дело в порядке части 5 статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) и участия представителя прокуратуры в судебном заседании.

Суд, совещаясь на месте, руководствуясь частью 5 статьи 52 АПК РФ, ходатайство удовлетворил.

В судебном заседании представитель Департамента поддержал доводы жалобы.

Представитель Генеральной прокуратуры Российской Федерации просил отменить принятые по делу судебные акты и отказать в удовлетворении требований предпринимателя, полагая, что у судов не было оснований для признания незаконным оспариваемого отказа Департамента в выдаче разрешения на строительство многоквартирного дома.

Представители предпринимателя поддержали доводы, приведенные в отзыве на кассационную жалобу Департамента.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Лендела Э.И., Департамента и Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, предприниматель с 4 июня 2015 г. является собственником земельного участка общей площадью 1470 кв. м с кадастровым номером 19:01:040102:1265, расположенного по адресу г. Абакан, Катерная ул., 50, относящегося к категории земель населенных пунктов, имевшего на момент приобретения вид разрешенного использования – под индивидуальную жилую застройку и хозяйственную застройку.

Правилами землепользования и застройки города Абакана, утвержденными решением Абаканского городского Совета депутатов от 10 ноября 2009 г. № 183 (далее - Правила землепользования и застройки 2009 года), земельный участок заявителя с 2016 года включен в зону Ж-1Б - подзона жилой застройки, расположенной на территории перспективной застройки и (или) в пределах перспективного коридора улиц и дорог. В качестве условно разрешенного вида использования предусмотрена «многоэтажная жилая застройка в соответствии с проектом планировки и проектом межевания».

Действующими в настоящее время Правилами землепользования и застройки города Абакана, утвержденными Решением Совета депутатов города Абакана от 24 декабря 2019 г. № 134 (далее – Правила землепользования и застройки 2019 года), земельный участок предпринимателя также отнесен к территориальной зоне Ж-1Б, в качестве условно разрешенного вида использования предусмотрена «многоэтажная жилая застройка в соответствии с проектом планировки и проектом межевания».

Предприниматель 24 июня 2019 г. обратился в Администрацию города Абакана (далее – Администрация) с заявлением о предоставлении разрешения на указанный условно разрешенный вид использования земельного участка в целях строительства 3-4-этажного многоквартирного дома.

Администрация письмом от 9 августа 2019 г. отказала заявителю в выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 4 февраля 2020 г. по делу № А74-11637/2019 отказ Администрации признан незаконным, на

Администрацию возложена обязанность повторно рассмотреть заявление предпринимателя.

По результатам повторного рассмотрения заявления Администрация письмом от 3 июля 2020 г. отказала заявителю в выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Данный отказ решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 30 декабря 2020 г. по делу № А74-8008/2020 также признан незаконным, на Администрацию снова возложена обязанность повторно рассмотреть заявление предпринимателя.

По результатам третьего рассмотрения заявления предпринимателя Администрация письмом от 27 апреля 2021 г. вновь отказала ему в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 5 октября 2021 г. по делу № А74-7577/2021 отказ Администрации в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка признан незаконным, на Администрацию возложена обязанность предоставить предпринимателю разрешение на испрашиваемый им условно разрешенный вид использования земельного участка.

Во исполнение указанного решения суда Администрация постановлением от 14 февраля 2022 г. предоставила предпринимателю разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка в соответствии с проектом планировки и проектом межевания».

Предприниматель 5 сентября 2024 г. обратился в Департамент с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства «9-этажный многоквартирный жилой дом».

Письмом от 10 сентября 2024 г. Департамент уведомил предпринимателя о том, что по его заявлению принято решение об отказе в выдаче разрешения на строительство на основании части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в связи с несоответствием представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также в связи с несоответствием представленных документов разрешенному использованию земельного участка.

Департамент указал следующие основания для отказа в выдаче разрешения на строительство:

- 1) в соответствии с проектом планировки IV жилого района города Абакана, утвержденным постановлением Администрации города Абакана от 27 февраля 2020 г. № 292 «Об утверждении Проекта планировки IV жилого района города Абакана, о признании утратившими силу отдельных постановлений Администрации города Абакана» (далее – Проект планировки территории), на земельном участке заявителя не предусмотрено расположение отдельно стоящего многоквартирного дома, поскольку данный земельный участок находится в зоне административно-деловых и торговых учреждений;

2) подпунктом «а» пункта 1 части 2 статьи 30 Правил землепользования и застройки 2019 года предусмотрено, что минимальная площадь земельного участка, используемого в соответствии с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка в соответствии с проектом планировки и проектом межевания», - 3500 кв. м, при этом площадь земельного участка заявителя составляет 1470 кв. м, то есть его площадь недостаточна для размещения многоквартирного дома в соответствии с положениями указанных правил.

Полагая, что отказ Департамента в выдаче разрешения на строительство является незаконным, предприниматель обратился в суд с настоящим заявлением.

Арбитражный суд Республики Хакасия, сославшись на статьи 1, 30, 34, 36, 37, 38, 41, 49, 51, 57³ ГрК РФ, положения Правил землепользования и застройки 2009 года и 2019 года, удовлетворил требования предпринимателя, в том числе обязал Департамент предоставить заявителю разрешение на строительство 9-этажного многоквартирного дома на указанном земельном участке.

Суд исходил из следующего.

Согласно части 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, используются без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

Поскольку по состоянию на 24 июня 2019 г. – дату первоначального обращения предпринимателя в Администрацию с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в целях строительства многоэтажного дома в отношении территории, в границах которой расположен участок заявителя, действовали градостроительные регламенты, допускавшие размещение многоквартирных домов, заявитель сохраняет возможность использовать земельный участок в соответствии с градостроительной документацией в редакции, действовавшей на указанную дату.

Ранее действовавшими Правилами землепользования и застройки 2009 года минимальные размеры земельных участков, используемых в соответствии с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка в соответствии с проектом планировки и проектом межевания» не устанавливались.

Суд также отметил, что в соответствии со статьей 57³ ГрК РФ градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) определяет возможность строительства того или иного объекта недвижимости на конкретном земельном участке в соответствии с действующими на территории муниципального образования документами территориального планирования и градостроительного зонирования, однако в полученных предпринимателем градостроительных планах земельного участка от 10 марта 2022 г. и от 2 мая 2024 г. отсутствует указание на ограничения по использованию земельного

участка в целях многоэтажной жилой застройки в связи с его недостаточной площадью. При этом риск выдачи градостроительного плана земельного участка, содержащего недостоверные или неполные сведения, не может быть возложен на добросовестного застройщика такого земельного участка.

Апелляционный и кассационный суды согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем суды не учли следующее.

Регулирование отношений по использованию земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, связано с решениями органов публичной власти в градостроительной сфере, и поэтому должно осуществляться в соответствии с принципами градостроительного и земельного законодательства.

Принципы, на которых основывается законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты, закреплены в статье 2 ГрК РФ.

К таким принципам относится: обеспечение комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории; обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности; осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории; ответственности органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека (пункты 1, 2, 4 и 6 статьи 2 ГрК РФ).

Одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель устанавливается исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с требованиями законодательства (подпункт 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, далее - ЗК РФ).

Установление правового режима использования земель, ограничение прав собственников земельных участков, как и иных категорий землепользователей, обусловливается необходимостью соблюдения прав и законных интересов иных лиц, а также обеспечения публичных (государственных, общественных) интересов, выражающихся в защите основ конституционного строя, окружающей среды, нравственности, здоровья, государственной безопасности (части 2, 3 статьи 36, часть 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, подпункты 8, 10, 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Территориальное планирование и градостроительное зонирование осуществляется посредством утверждения муниципальными правовыми актами уполномоченных органов местного самоуправления городского округа генерального плана и правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, которые являются обязательными для органов

государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений (пункты 2, 5 - 7 статьи 1, пункты 1 и 3 части 3 статьи 8, часть 3 статьи 9, пункты 9 и 10 статьи 31, пункт 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ).

Генеральные планы поселений, муниципальных и городских округов являются документами долгосрочного территориального планирования и включают карту функциональных зон (часть 11 статьи 9, часть 1 статьи 18, пункт 4 части 3 статьи 23 ГрК РФ).

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом (пункт 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ).

Положения части 3 статьи 9, частей 9, 10 статьи 31, пункта 1 части 2 статьи 33, пункта 2 части 1 статьи 34, части 15 статьи 35 ГрК РФ в своей совокупности свидетельствуют о том, что действующее законодательство закрепляет принцип приоритета генерального плана, который является основополагающим документом территориального планирования, определяет стратегию градостроительного развития территорий и содержит долгосрочные ориентиры их развития.

Данный подход закреплен и в пункте 6 Обзора судебной практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г., в соответствии с которым правила землепользования и застройки муниципального образования должны соответствовать генеральному плану этого муниципального образования.

При наличии противоречий между указанными документами территориального планирования применению подлежит именно генеральный план.

Правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (часть 2 статьи 30 ГрК РФ).

Согласно части 6 статьи 30 и статьи 36 ГрК РФ правовой режим земельных участков определяется градостроительным регламентом, в котором в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются, в том числе:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В статье 57³ ГрК РФ указано, что в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции

объектов капитального строительства в границах земельного участка, выдается ГПЗУ, представляющий собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку, в которой указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях.

В силу пункта 3 статьи 85 и статьи 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением, с соблюдением требований градостроительных регламентов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

Застройщик, намеревающийся осуществить строительство капитального объекта, обращается в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство и прилагает документы, указанные в части 7 статьи 51 ГрК РФ.

По правилам части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный орган проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство; проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство ГПЗУ, допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации; выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В силу части 13 статьи 51 ГрК РФ основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство являются: отсутствие документов, предусмотренных частью 7 данной статьи, или несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство ГПЗУ, 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.

Согласно Генеральному плану муниципального образования город Абакан (далее – Генеральный план), утвержденному решением Совета депутатов города Абакана от 18 марта 2014 г. № 87, земельный участок, на котором предприниматель планирует осуществить строительство

многоэтажного жилого дома, расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне.

Перечень конкретных территориальных зон, соответствующих многофункциональной общественно-деловой зоне, а также допустимые в данных территориальных зонах виды разрешенного использования земельных участков установлены статьями 31-37 Правил землепользования и застройки 2019 года.

В соответствии с указанными статьями Правил землепользования и застройки 2019 года в общественно-деловых зонах ни в качестве основного, ни в качестве вспомогательного или условно разрешенного вида использования не предусмотрена «многоэтажная жилая застройка в соответствии с проектом планировки и проектом межевания».

Утвержденным в 2020 году на основании Генерального плана Проектом планировки территории, в границах которой находится земельный участок предпринимателя, не предусмотрено строительство домов многоэтажной жилой застройки.

При этом указанный Проект планировки территории приложен к ГПЗУ, полученным заявителем, следовательно, ему на момент направления в Департамент заявления о выдаче разрешения на строительство было известно о недопустимости испрашиваемого им вида строительства на земельном участке.

Предоставление предпринимателю на основании решения суда разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка в соответствии с проектом планировки и проектом межевания» означает, что возможность использования земельного участка под многоэтажную жилую застройку зависит от документации по планировке территории.

Поскольку указанный вид использования участка согласно Проекту планировки территории не относится к основным видам использования, в этом случае для условно разрешенных видов использования частью 6 статьи 24 Правил землепользования и застройки 2019 года предельные размеры разрешенного строительства объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой такой вид использования является основным.

Вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка в соответствии с проектом планировки и проектом межевания» является основным для территориальной зоны Ж-3 (зона застройки многоэтажными многоквартирными домами). Применительно к данной территориальной зоне и данному виду разрешенного использования подпунктом «а» пункта 1 части 2 статьи 30 Правил землепользования и застройки 2019 года установлена минимальная площадь земельного участка - 3500 кв. м.

Поскольку площадь земельного участка заявителя составляет 1470 кв. м, то есть является недостаточной для размещения многоквартирного жилого дома, Департамент сделал правильный вывод о несоответствии проектной документации заявителя градостроительному регламенту, установленному Правилами землепользования и застройки 2019 года, и об отсутствии

оснований для выдачи разрешения на строительство на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ.

Необходимо отметить, что закрепление требований к минимальной площади земельного участка, используемого в соответствии с конкретным видом разрешенного использования, равно как и установление функциональных и территориальных зон в генеральном плане и в правилах землепользования и застройки, обусловлено необходимостью достижения цели создания комфортной и безопасной среды для проживания населения.

Указанная цель вытекает из права населения муниципального образования в установленном законодательством порядке, в том числе через сформированные гражданами органы местного самоуправления, участвовать в принятии решений, связанных с формированием среды жизнедеятельности муниципального образования, включая решения, связанные с развитием города и созданием городской среды («право на город»).

В связи с этим органы местного самоуправления устанавливают правила застройки, направленные на создание гармоничной, целостной и узнаваемой городской среды, которая должна быть безопасной и комфортной, в том числе обеспечивать население необходимым количеством объектов социальной инфраструктуры.

Возведение 9-этажного многоквартирного дома на земельном участке, площадь которого является недостаточной для строительства и эксплуатации данного объекта, в функциональной зоне, не предполагающей нахождение такого объекта на соответствующем земельном участке, приведет к невозможности обеспечить жителей дома необходимым количеством парковочных мест, безопасных детских площадок, зелеными насаждениями, доступным общественным транспортом и т.п.

Таким образом, нахождение земельного участка предпринимателя согласно Генеральному плану в многофункциональной общественно-деловой зоне, а также не соответствие участка предельным минимальным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства исключают возможность строительства на нем многоквартирного жилого дома, что в силу части 13 статьи 51 ГрК РФ является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство данного объекта.

Необходимо также отметить следующее.

По смыслу положений частей 1, 10 статьи 57³ ГрК РФ содержащиеся в ГПЗУ сведения о правовом режиме земельного участка носят информационный характер. При этом отсутствие в полученных предпринимателем ГПЗУ от 10 марта 2022 г. и от 2 мая 2024 г. указания на требования к минимальным размерам участка, используемого в целях многоэтажной жилой застройки, не означает наличие у предпринимателя права игнорировать требования и градостроительные регламенты, установленные действовавшими Правилами землепользования и застройки 2019 года, на которые имеется ссылка в полученных предпринимателем ГПЗУ и которые являются обязательным нормативным правовым актом для всех субъектов градостроительной деятельности.

Является также неверным, основанным на неправильном толковании норм градостроительного законодательства, в том числе части 8 статьи 36 ГрК РФ, вывод судов о том, что предприниматель не утратил возможность использовать земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки 2009 года, действовавшими на дату первоначального обращения к Администрации с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

В соответствии с частью 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, используются без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Аналогичное регулирование установлено абзацем 4 пункта 4 статьи 85 ЗК РФ.

Данные положения направлены на соблюдение баланса публичных интересов, состоящих в обеспечении комфортной и безопасной среды для проживания населения, и интереса конкретного собственника земельного участка, заключающегося в стабильности земельно-правовых отношений и защите расходов, которые он уже произвел в целях использования участка в соответствии градостроительными регламентами, которые впоследствии были изменены.

Согласно указанным нормам допускается строительство новых зданий и сооружений, если оно осуществляется на основании ГПЗУ, выданного до изменения градостроительных регламентов, а также в соответствии с прежними градостроительными регламентами допускается использование построек, которые на дату принятия новых градостроительных регламентов уже возведены или строительство которых на указанную дату уже начато. Исключением из данного правила является ситуация, когда такие объекты с учетом новых параметров и видов застройки территории угрожают жизни и здоровью граждан (часть 10 статьи 36 ГрК РФ).

При этом запрет на использование земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами, действовавшими на дату обращения застройщика за получением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, не нарушает указанный баланс, поскольку на данную дату действующий разумно и добросовестно застройщик еще не понес существенных расходов на использование земельного участка (расходов на разработку проектной документации, ее экспертизу и т.д.).

Не имеется оснований считать, что обстоятельства, установленные судебными актами по делам № А74-11637/2019, А74-8008/2020 и А74-7577/2021, имеют преюдициальное значение для настоящего спора, поскольку при рассмотрении требований предпринимателя об обязании Администрации выдать разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка (к тому же для строительства 3-4-этажного жилого дома, относящегося к малоэтажной жилой застройке) не исследовалось

наличие необходимых документов и соблюдение всех требований, предусмотренных статьей 51 ГрК РФ для получения разрешения на строительство многоквартирного 9-этажного дома.

Таким образом, у судов не было предусмотренных статьей 51 ГрК РФ, статьями 198, 200, 201 АПК РФ оснований для признания незаконным оспариваемого отказа Департамента и обязания его выдать предпринимателю разрешение на строительство многоквартирного 9-этажного дома

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 24 мая 2025 г., постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 12 февраля 2026 г. приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ обжалуемые судебные акты следует отменить, а в удовлетворении заявления предпринимателя - отказать.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ - 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 24 мая 2025 г., постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 12 февраля 2026 г. по делу № А74-10057/2024 отменить.

В удовлетворении заявления индивидуального предпринимателя Лендела Эдуарда Ивановича отказать.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Т.В. Завьялова

Д.В. Тютин