



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД22-43-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

25 января 2023 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Чегодаева Владимира Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 18 мая 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2021 г. по административному делу № 2а-790/2021 по административному исковому заявлению Чегодаева Владимира Владимировича к начальнику управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик, управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик, администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании незаконным отказа органа местного самоуправления в выдаче разрешения на строительство гостиницы.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителей административного истца Гукова И.Г. и Гусева М.П., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Чегодаев В.В. является арендатором земельного участка, сформированного и предоставленного для размещения гостиничного комплекса.

Решением управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (далее также – Управление) от 30 ноября 2020 г. ему отказано в выдаче разрешения на строительство гостиницы на указанном земельном участке.

Считая данный отказ незаконным, Чегодаев В.В. обратился в суд с настоящим административным иском.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 17 февраля 2021 г. заявленное требование удовлетворено.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 18 мая 2021 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2021 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Чегодаев В.В. просит отменить принятые по делу судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций в связи с нарушением норм материального и процессуального права.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей административного истца, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Как следует из материалов дела, земельный участок, находящийся в аренде у Чегодаева В.В., образован на основании распоряжения главы администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (далее также – Администрация) от 17 апреля 2007 г. № 84-р, которым также определены его границы, поставлен на кадастровый учет 29 мая 2007 г., передан в аренду правопродшественнику Чегодаева В.В. - К [REDACTED] 10 сентября 2007 г.

Согласно договору аренды земельного участка от 10 сентября 2007 г., заключенному между арендодателем администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик и арендатором К [REDACTED] а также последующим соглашениям о передаче прав и обязанностей арендатора по данному договору, в том числе соглашению от 21 декабря 2020 г., Чегодаев В.В. является арендатором земельного участка с

кадастровым номером [REDACTED], площадью 8129 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], вид разрешенного использования «для размещения гостиничного комплекса».

В соответствии с градостроительным планом, выданным Чегодаеву В.В. 5 августа 2019 г., указанный земельный участок отнесен к зоне курортного строительства (КС), одними из основных видов разрешенного использования земельного участка являются «гостиничное обслуживание» и «земельные участки прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей)».

В сентябре 2020 г. Чегодаев В.В. обратился в Управление с заявлением о выдаче разрешения на строительство гостиницы, приложив проектную документацию на объект «гостиница», положительное заключение экспертизы от 7 мая 2020 г., градостроительный план земельного участка, выписку из Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденных решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 г., (далее также – Правила землепользования и застройки) от 14 ноября 2019 г. № 1686, и иную документацию.

Решением от 30 ноября 2020 г. № 110-51-7360/20-01-11 заявителю отказано в выдаче разрешения на строительство.

Признавая отказ в выдаче разрешения на строительство гостиницы незаконным, суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет в 2007 г. до установления Правилами землепользования и застройки территориальных зон, в связи с чем отказ в выдаче разрешения на строительство является неправомерным.

Отказывая в удовлетворении административного иска, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд кассационной инстанции, посчитал, что нахождение земельного участка в нескольких территориальных зонах, одной из которых не предусмотрено строительство гостиницы, а также в нескольких функциональных зонах исключает возможность выдачи разрешения на строительство указанного объекта недвижимости.

Между тем судами не учтено следующее.

Как следует из части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным

регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня получения от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство с приложением документов, установленных частью 7 данной статьи:

1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Основания отказа в выдаче разрешения на строительство указаны в части 13 статьи 51 ГрК РФ, согласно которой уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 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, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 57³ ГрК РФ градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (часть 2 статьи 57³ ГрК РФ).

Согласно части 3 статьи 57³ ГрК РФ в градостроительном плане земельного участка содержится, в том числе информация о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка, о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства и об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка.

Как следует из материалов в дела, градостроительный план испрашиваемого земельного участка подготовлен и выдан на основании заявления Чегодаева В.В. 5 августа 2019 г. управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик.

Градостроительный план земельного участка соответствовал Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденным решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 г. в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 30 ноября 2018 г. № 41, где в числе основных видов разрешенного использования испрашиваемого участка установлены также гостиничное обслуживание, туристическое обслуживание.

Чегодаев В.В., обращаясь в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство гостиницы, представил все необходимые документы, в том числе договор аренды земельного участка, заключенный в 2007 г. на срок 49 лет, по условиям которого земельный участок предоставлен для размещения гостиничного комплекса, что соответствует территориальной зоне курортного строительства, установленной Правилами землепользования и застройки.

Ссылка административного ответчика на нахождение земельного участка в двух территориальных зонах не может быть принята.

Как правильно указал суд первой инстанции, земельный участок сформирован и внесен в государственный кадастр недвижимости в 2007 году до установления территориальных зон Правилами землепользования и застройки.

Отказ в выдаче разрешения на строительство препятствует исполнению условий договора аренды, в соответствии с которыми земельный участок предоставлен для размещения гостиничного комплекса.

Кроме того, из проектной документации следует, что площадь земельного участка, оказавшаяся в границах территориальной зоны «Общественно-деловая застройка (ОД)», незначительна и планируется к использованию для проезда на арендованный земельный участок, а размещение гостиницы предусмотрено в границах зоны «Курортное строительство (КС)».

Каких-либо иных оснований, предусмотренных частями 7 и 13 статьи 51 ГрК РФ, оспариваемым решением административного ответчика не установлено.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 18 мая 2021 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2021 г. отменить.

Решение Геленджикского городского/суда Краснодарского края от 17 февраля 2021 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи