

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 309-КГ15-209

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А07-7616/2014

г.Москва

Резолютивная часть оглашена 09.06.2015.  
Полный текст определения изготовлен 16.06.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Грачевой И.Л., Попова В.В., рассмотрела кассационную жалобу администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.12.2014 по делу № А07-7616/2014 Арбитражного суда Республики Башкортостан

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Завод Промсталь» (г. Уфа) к администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (г. Уфа) о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство и обязанности выдать указанное разрешение

с участием представителей:

от администрации городского округа город Уфа – Нурисламов Р.В., Пономарева Е.А., Михайленко А.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Завод Промсталь» : Косов В.В., Жуков П.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации

Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей сторон по делу, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛ:**

общество с ограниченной ответственностью «Завод Промсталь» (далее – общество) обратилось в администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – администрация) о выдаче разрешения на строительство объекта «Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (литер 1), общая площадь 9361 кв. м, адрес: г. Уфа, Кировский район, на территории, ограниченной улицами Сун-Ят-Сена, с продолжением улицы Айской» на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 02:55:010910:3581.

Администрация отказала в выдаче разрешения на строительство, основанием для отказа послужило фактическое осуществление обществом строительства объекта по указанному адресу без разрешения.

Обществом в Арбитражный суд Республики Башкортостан подано заявление о признании незаконным отказа администрации в выдаче разрешения на строительство указанного объекта, оформленного письмом администрации от 14.03.2014 № 01-02-7332/11, обязанности администрацию выдать разрешение на строительство этого объекта в течение двух дней с момента вступления судебного постановления в законную силу.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.07.2014, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2014, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Арбитражный суд Уральского округа постановлением от 29.12.2014 указанные судебные акты отменил, требования общества удовлетворил.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация, указывая на допущенные судом кассационной инстанции нарушения норм материального права, регулирующих отношения в сфере градостроительной деятельности, полагает о наличии оснований для отмены оспариваемого постановления и оставления без изменения судебных актов судов первой и апелляционной инстанций.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующих в судебном заседании представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующему выводу.

Отказывая в удовлетворении требований общества, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что в силу статей 49 и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) выдача разрешения на строительство должна предшествовать осуществлению строительства объекта недвижимости.

Поскольку на момент обращения с заявлением о выдаче указанного разрешения объект уже был частично возведен, суды сделали вывод о том, что администрация не имела правовых оснований для выдачи обществу разрешения на строительство.

Руководствуясь статьями 198, 200 и 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций указали на отсутствие совокупности условий, необходимых для признания оспариваемого отказа администрации незаконным.

Суд кассационной инстанции, рассматривая дело по кассационной жалобе общества судебные акты судов первой и апелляционной инстанций отменил, не согласившись с указанными ими выводами, послужившими основанием к отказу в удовлетворении заявления общества. Суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что основание для отказа в выдаче разрешения на строительство, приведенное администрацией, при наличии пакета документов, представленного обществом, не может быть расценено как соответствующее закону. При этом суд сослался на положения части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса, в которых содержится исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Доводы администрации о том, что строительство объекта осуществляется обществом самовольно и его действия в данном случае направлены на узаконивание самовольной постройки, признаны судом не имеющими правового значения для рассматриваемого спора.

Администрация в поданной кассационной жалобе указывает на то, что, по ее мнению, разрешение на строительство является не только документом, дающим право осуществлять строительство в течение срока его действия, но и документом, подтверждающим соответствие проектной документации установленным требованиям, а также правомерность действий по возведению объекта капитального строительства. Разрешение на строительство является основанием для начала строительства указанного в нем объекта, следовательно, выдача такого разрешения должна предшествовать проведению строительных работ.

Администрация также указала на то, что в Арбитражном суде Республики Башкортостан рассматривается дело № А07-5260/2014 по ее иску о признании спорного объекта капитального строительства, в отношении которого обществом испрашивалось разрешение на строительство, самовольной постройкой и его сносе. Обращение общества за получением разрешения на строительство при наличии судебного спора направлено, по мнению администрации, на легализацию данной постройки в обход установленной законом процедуры строительства объекта капитального строительства и предрешение результата рассмотрения указанного спора.

Судебная коллегия кассационную жалобу администрации считает обоснованной, в связи с чем постановление Уральского округа от 29.12.2014 подлежит отмене, а решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.07.2014 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2014 оставлению без изменения.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных законом (часть 2 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Полномочиями по выдаче разрешения на строительство в соответствии с частью 4 статьи 51 Градостроительного кодекса наделены органы местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Получению разрешения на строительство, как следует из части 2 статьи 48 Градостроительного кодекса, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. Проектная документация должна осуществляться на основании результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (часть 11 статьи 48 Градостроительного кодекса).

В соответствии с частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 указанной статьи. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом (часть 1 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей (часть 2 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Системное толкование приведенных положений Градостроительного кодекса дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства (в случаях, когда необходимо получение разрешения) только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом

мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства.

Предоставление застройщиком указанных в статье 51 Градостроительного кодекса документов, необходимых для получения разрешения на строительство, является обязательным, но их наличие не является единственным основанием для получения разрешения на строительство. Исполнение этой обязанности необходимо совершить перед началом строительства.

Кроме того, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяется выполнение строительства (реконструкции объекта капитального строительства) в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, из этого также следует, что приступить к строительству застройщик вправе только после получения такого разрешения.

Таким образом, Судебная коллегия полагает, что выводы суда кассационной инстанции не соответствуют указанным выше нормам материального права, в связи с чем оснований для отмены судебных актов судов первой и апелляционной инстанций не имелось.

Допущенные судом кассационной инстанции при рассмотрении дела нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности, в связи с чем постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции при изложенных выше выводах оставлению без изменения.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.12.2014 по делу № А07-7616/2014 Арбитражного суда Республики Башкортостан отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.07.2014, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2014 по тому же делу оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации.

Председательствующий судья

Борисова Е.Е.

Судья

Грачева И.Л.

Судья

Попов В.В.