



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
22 июня 2021 года

Дело № А32-9594/2021

Резолютивная часть решения объявлена 15.06.2021

Полный текст решения изготовлен 22.06.2021

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Дунюшкина П.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Божко Е.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «МСК-Инвест» (ИНН 6164123154 ОГРН 1186196035827), г. Ростов-на-Дону

к департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар

третьи лица: 1. Администрация муниципального образования город Краснодар

2. Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, г. Краснодар

о признании незаконными действия выразившиеся в отмене разрешения на строительство
о признании незаконным приказа от 02.02.2021 № 32

при участии в судебном заседании:

от заявителя: Моськина Ю.В. представитель по доверенности,

от заинтересованного лица: Вострецова Я.Ю. - представитель по доверенности,

Василенко В.В. - представитель по доверенности

от 3-х лиц: 1. Вострецова Я.Ю. – представитель по доверенности,

Василенко В.В. - представитель по доверенности,

2. не явился.

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «МСК-Инвест», г. Ростов-на-Дону, обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар, о признании незаконными действия, выразившегося в отмене разрешения на строительство, о признании незаконным приказа от 02.02.2021 № 32 (с учетом уточнения заявленных требований в судебном заседании).

На основании ходатайства департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар в соответствии со статьей 159 АПК РФ определением Арбитражного суда Краснодарского края от 28.04.2021 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

В судебном заседании 10.06.2021 объявлен перерыв до 16-30 часов 15.06.2021. После перерыва судебное заседание продолжено.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме, основания требований изложены в исковом заявлении.

От представителя департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар поступил отзыв относительно заявленных требований, согласно которому департамент просит отказать в удовлетворении требований заявителя.

В судебном заседании представитель департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар пояснил, что департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар подготовлен приказ от 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019» об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019 объекта капитального строительства «Комплекс многоэтажной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной парковкой по ул. Ипподромной, 1/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодара. Корректировка» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0301039:13 на основании предписания департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 18.11.2020 № 71-05-01-9803/20 «Об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности, выявленных в ходе проверки», данное предписание не оспорено и не отменено в судебном или ином порядке. Также судьей Первомайского районного суда города Краснодара 26.05.2021 оглашена резолютивная часть решения об удовлетворении административного искового заявления Солонченко В.А. к департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар о признании незаконными действий департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар по выдаче ООО Специализированный застройщик «МСК-Инвест», разрешения на строительство RU23-43-5531 р от 30.12.2019 объекта «Комплекс многоэтажной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземный парковкой по ул. Ипподромная, 1/1.». До настоящего времени полный текст решения Первомайского районного суда города Краснодара в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар не поступал.

Представитель третьего лица – администрации муниципального образования город Краснодар также возражал относительно заявленных требований.

Представитель третьего лица - департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края в судебное заседание явку представителя не обеспечил.

При рассмотрении дела судом установлены следующие обстоятельства, имеющие значение для разрешения спора.

В силу ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Как следует из материалов дела и установлено судом, общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «МСК-Инвест» (далее – заявитель, общество) является собственником земельного участка с кадастровым номером

23:43:0301039:13, площадью 41509 кв.м, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Ипподромная, 1/1 (далее – земельный участок).

В целях осуществления владения, пользования и распоряжения земельным участком, в той мере, в какой это допустимо в соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, обществом принято решение осуществить на указанном земельном участке комплексное многоэтажное жилищное строительство.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, земельный участок расположен в центральной общественно-деловой зоне (ОД.1), где вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» относится к условно разрешенным видам.

В связи с чем обществом, в порядке статьи 39 Градостроительного кодекса РФ, получено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Ипподромная, 1/1.

Сторонами указанный факт не оспаривается и подтверждается постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 04.12.2019 № 5517 «О предоставлении ООО СЗ «МСК-Инвест» разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Ипподромная, 1/1», имеющемуся в материалах дела.

Согласно сведениям ЕГРН в настоящее время земельный участок относится к категории земель - «земли населенных пунктов», имеет вид - решенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

В последующем обществом были получены градостроительный план земельного участка от 11.12.2019 № RU 233060000000000003424; положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Кубанская Строительная Экспертиза» за номером 23-2-1-2-037716-2019 на строительство объекта капитального строительства: «Комплекса многоэтажной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной парковкой по ул. Ипподромной, 1/1 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара» с подтверждением соответствия проектной документации требованиям нормативных технических документов и результатам инженерных изысканий.

На основании вышеуказанных документов департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – департамент, ответчик) обществу выдано разрешение на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019 с внесёнными изменениями от 17.12.2020 г. № 454 объекта капитального строительства: «Комплекс многоэтажной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной парковкой по ул. Ипподромной, 1/1 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара. Корректировка» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0301039:13, площадью 41509,0 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Ипподромная, 1/1.

После получения разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019 общество приступило к освоению земельного участка путем осуществления на нем строительства объектов, предусмотренных проектной документацией и указанным разрешением.

Как следует из материалов дела, на основании приказа департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019», разрешение на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019 объекта капитального строительства по проекту: «Комплекс многоэтажной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной парковкой по ул. Ипподромной, 1/1 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара.

Корректировка», выданное обществу, отменено, о чем заявитель был уведомлен 02.03.2020 сопроводительным письмом посредством почты России.

Основанием для вынесения обжалуемого приказа от 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019» послужило предписание департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 18.11.2020 № 71-05.1-01-9803/20 «Об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности, выявленных в ходе проверки», выданное в соответствии с приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 30.10.2020 № 313 «О проведении внеплановой документарной проверки соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления муниципального образования город Краснодар», письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 01.02.2021 № 71-05.1-01-773/21.

Согласно оспариваемому акту отмена разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019 департаментом произведена в связи с несоответствием рассматриваемого разрешения на строительство части 3 статьи 31, пункта 2 части 1 статьи 34, части 1 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, пункту 1.1 статьи 27 Правил землепользования и застройки, пункту 4, требованиям пункта 7, требованиям таблицы 11, 13 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар.

Заявитель со ссылкой на пункт 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, устанавливающий перечень оснований для принятия уполномоченным органом решения о прекращении действия разрешения на строительство, указал на отсутствие оснований для отмены разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Общество полагает, что данный приказ является незаконным, так как противоречит выданному градостроительному плану земельного участка, в котором указано место допустимого строительства, а также Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, в соответствии с которыми земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, где также возможно строительство.

Таким образом, как указывал заявитель, решение департамента об отмене разрешения на строительство не соответствует действующему законодательству, препятствует осуществлению обществом предпринимательской деятельности, связанной со строительством комплекса многоэтажной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной парковкой.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами общество обратилось в суд с настоящим заявлением о признании незаконным приказа департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019».

Ответчик, согласно представленному письменному отзыву, возражает против удовлетворения заявленного требования. В обоснование возражений указал на то, что в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденному решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1, земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) с планируемым размещением объектов местного значения: дошкольной образовательной организации на 200 мест; плоскостного сооружения – 3000 кв.м, источник тепловой энергии (КОТЕЛЬНАЯ НИ-Ипподромная), а также в связи с тем, что приказ от 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019» принят на основании предписания департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 18.11.2020 № 71-05.1-01-9803/20 «Об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности, выявленных в ходе проверки», выданного в соответствии с приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от

30.10.2020 № 313 «О проведении внеплановой документальной проверки соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления муниципального образования город Краснодар».

Департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края представлена справка, содержащая окончательные выводы о несоответствии требованиям технических регламентов (нормативных технических документов) и результатам инженерных изысканий проектной документации по объекту «Комплекс многоэтажной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной парковкой по ул. Ипподромной, 1/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодара» (далее – Справка), подготовленная ГАУ КК «Краснодаркрайэкспертиза» к письму, от 23.12.2020 № 01/781, направленному в адрес руководителя департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края И.В.Позднякова, подтверждающая, по мнению указанного департамента, обоснованность издания оспариваемого муниципального ненормативного правового акта.

Суд, изучив в совокупности все представленные сторонами доказательства в обоснование своих требований и возражений, счел заявленные требования заявителя подлежащими удовлетворению.

При принятии решения суд руководствуется следующим.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

По правилам частей 1, 2 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном АПК РФ. В случаях, предусмотренных АПК РФ, в арбитражный суд вправе обратиться и иные лица.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

В соответствии с частью 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому

акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

В соответствии с пунктом 4 статьи 7 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Частью 1 статьи 48 Закона № 131-ФЗ предусмотрено, что муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт, в случае упразднения таких органов или соответствующих должностей либо изменения перечня полномочий указанных органов или должностных лиц - органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, к полномочиям которых на момент отмены или приостановления действия муниципального правового акта отнесено принятие (издание) соответствующего муниципального правового акта, а также судом; а в части, регулирующей осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий, переданных им федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, - уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации (уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации).

Таким образом, орган местного самоуправления вправе в порядке самоконтроля отменить ранее принятый им ненормативный правовой акт, в случае выявления его противоречия закону. Согласно пункту 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» если суд установит, что оспариваемый акт не соответствует закону или иным правовым актам и ограничивает гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, то в соответствии со статьей 13 Гражданского кодекса РФ он может признать такой акт недействительным.

Из существа приведенных норм следует, что для признания незаконным обжалуемого заявителем ненормативного правового акта необходимо наличие одновременно двух обязательных условий:

несоответствие его закону или иному нормативному правовому акту;
нарушения им прав и охраняемых законом интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Согласно пункту 1 Положения о департаменте, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 21.12.2006 № 17 п. 26 «Об утверждении Положения о департаменте архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар» (далее - Положение) департамент является функциональным и специально уполномоченным органом администрации муниципального образования город Краснодар в области архитектуры и градостроительства.

В соответствии с пунктом 12.6 Положения департамент в пределах своей компетенции осуществляет подготовку и выдает по установленной форме разрешения на строительство, реконструкцию, объектов капитального строительства на территории муниципального образования город Краснодар, а в установленных действующим законодательством Российской Федерации случаях и порядке вносит в них изменения или отменяет их.

Таким образом, судом установлено, что оспариваемый приказ вынесен департаментом в пределах полномочий.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ 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.

В силу части 2 названной статьи строительство объекта капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

Часть 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ предусматривает, что в целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются документы согласно перечню, указанному в данной норме.

Таким образом, комплектность документов (их полнота и достаточность), предусмотренных законом для выдачи разрешения на строительство, проверяется уполномоченным органом на стадии принятия и рассмотрения соответствующего заявления застройщика.

Согласно положениям пункта 1 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ к заявлению о выдаче разрешения на строительство, подаваемому в уполномоченный орган местного самоуправления, прилагаются, в том числе, положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

В силу части 1 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ 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 настоящей статьи.

В силу части 11 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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, 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), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование 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. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных 7 частями 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (часть 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, комплектность документов (их полнота и достаточность), предусмотренных законом для выдачи разрешения на строительство, проверяется уполномоченным органом на стадии принятия и рассмотрения соответствующего заявления застройщика.

В силу частей 11, 15 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство соответствующий орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку наличия и соответствия документов, прилагаемых к заявлению и выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Оценив представленные заявителем для выдачи разрешения на строительство документы, департамент признал заявление обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Впоследствии департамент, руководствуясь статьей 48 Закона № 131-ФЗ, оспариваемым приказом отменил ранее выданное обществу разрешение на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019.

В силу статьи 13 Гражданского кодекса РФ ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, не соответствующий закону или иным правовым актам и нарушающий гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, может быть признан судом недействительными.

Согласно части 4 статьи 7 Закона № 131-ФЗ не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Поскольку акт, которым орган местного самоуправления вправе отменить принятый им же документ правового характера, также имеет статус ненормативного правового акта, приказ об отмене документа правового характера, а в представленном случае разрешения на строительство, должно соответствовать законодательству Российской Федерации и не нарушать права и законные интересы участников спорных правоотношений.

Реализация органами местного самоуправления полномочий, предоставленных частью 1 статьи 48 Закона № 131-ФЗ о местном самоуправлении, не может ставиться в зависимость исключительно от усмотрения данных органов. Орган местного самоуправления или должностное лицо местного самоуправления должны доказать, что отмененный ими документ правового характера принят с нарушением действующего законодательства.

Согласно оспариваемому акту отмена разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019 департаментом произведена в связи с несоответствием рассматриваемого разрешения на строительство:

части 3 статьи 31, пункта 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса РФ, а именно несоответствием территориальной зоны, установленной Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (далее – Правила землепользования и застройки), функциональному зонированию генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара 02.09.2020 № 100 п. 1;

пункту 4 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13 (далее Местные нормативы градостроительного проектирования) (в редакции решения городской Думы Краснодара от 19 октября 2017 г. № 4 п. 8), согласно которым расчетная плотность населения должна составлять не более чем 300 чел./га, однако исходя из разрешения плотность населения составляет 951 чел./га;

пункту 1.1 статьи 27 Правил землепользования и застройки, где указано, что предельные значения коэффициентов плотности застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (в условиях реконструкции) составляют 1,6. В нарушение требований пункта 1.1 «Предельные значения коэффициентов плотности застройки территории» статьи 27 «Застройка земельных участков» Правил землепользования и застройки, коэффициент плотности застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (в условиях реконструкции) составляет 6,6, что в 4 раза превышает нормативное (согласно нормативу, предельное значения коэффициента - 1,6);

требованиям таблицы 11 Местных нормативов градостроительного проектирования, а именно ввиду несоблюдения нормативной обеспеченности площадками дворового благоустройства.

требованиям пункта 7 Местных нормативов градостроительного проектирования (автомобильные парковки, необходимые для эксплуатации многоквартирных жилых домов по ул. Ипподромная, 1/1, меньше нормируемых на 212 машино-мест);

части 1 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ (гостевые автомобильные парковки, необходимые для эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположены за границами земельного участка, отведенного под застройку, на территории общего пользования вдоль проезжей части);

требованиям таблицы 13 Местных нормативов градостроительного проектирования, таблицы 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (планируемое размещение образовательной школы на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0302010:1593 не соответствует действующему градостроительному законодательству).

Вместе с тем указанные в приказе нормы не соответствуют градостроительной документации, а также положениям градостроительного законодательства.

Выводы судов должны быть основаны на оценке всех доказательств, представленных участвующими в деле лицами в обоснование своих требований и возражений, в соответствии со статьей 71 АПК РФ на предмет их относимости, допустимости, достоверности в отдельности, а также достаточности и взаимной связи в их совокупности, установлении всех обстоятельств, имеющих значение при рассмотрении настоящего спора, и правильном применении положений норм материального права, регулирующих рассматриваемые правоотношения.

Приняв во внимание, что решение указанного вопроса требует специальных познаний, суд пришел к выводу об удовлетворении ходатайства ООО СЗ «МСК-Инвест», г. Ростов-на-Дону, о назначения по настоящему делу экспертизы.

Определением арбитражного суда Краснодарского края 20.05.2021 по делу назначена судебная экспертиза, производство судебной экспертизы поручено ООО «СтройТехЭкспертиза»), в частности эксперту Даниеляну А.С.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы: Соответствует ли проектная документация «Комплекс многоэтажной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной парковкой по ул. Ипподромной, 1/1 в Центральном внутригородском округе г. 2 Краснодара. Корректировка», разработанная ИП Щербининым Ю.Д., на момент ее разработки, требованиям градостроительных норм и правил, и требованиям технических регламентов, положительному заключению негосударственной экспертизы ООО «КубСтройЭксперт» от 24.12.2019 № 23-2-1-2-037716-2019, согласно основаниям, указанным в приказе департамента от 02.02.2021 № 3?

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В предусмотренных названной статьей случаях уполномоченный орган (организация) в отношении выданного разрешения на строительство вправе принять решение о прекращении его действия (части 21.1, 21.2, 21.4 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» или Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос» в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

1.1) поступления предписания уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти о прекращении действия разрешения на строительство на основании несоответствия разрешения на строительство ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недр.

Из части 21.4 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ следует, что уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос» принимается также решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок, указанный в части 21.2 настоящей статьи, при получении одного из следующих документов:

1) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении прав на земельный участок;

2) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении права пользования недрами.

Таким образом, Градостроительный кодекс Российской Федерации содержит исчерпывающий перечень случаев, когда уполномоченный орган на основании собственного решения прекращает действие разрешения на строительство.

Вместе с тем ни один из случаев, предусмотренных указанными нормами права, который бы явился основанием для прекращения действия разрешения на строительство от 30.12.2019, органом местного самоуправления не установлен и в оспариваемом приказе со ссылкой на соответствующую норму права не приведен.

Судом оценен довод, указанный в Справке, представленной департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, об отсутствии в материалах проектной документации ряда документов и расчетов, являющихся основанием для выдачи разрешения на строительство (расчет продолжительности инсоляции в существующих жилых домах по ул. Ипподромной, расположенных с северо-восточной стороны от проектируемого комплекса, и проектируемых квартирах, расчета минимального числа пассажирских лифтов, письмо ООО «Краснодар-Водоканал» от 13.12.2019 № И.КВК-079 в составе тома «Пояснительная записка» и пр.).

Как указывалось ранее, в силу частей 11, 15 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство соответствующий орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку наличия и соответствия документов, прилагаемых к заявлению и выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

После проверки представленных обществом в департамент материалов последним выдано заявителю разрешение на строительство.

В связи с чем суд полагает, что доводы, представленные в Справке относительно не представления заявителем каких-либо документов к проектной документации не находят своего подтверждения, поскольку уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом местного самоуправления муниципального образования город Краснодар, а именно департаментом, на основании частей 11, 15 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ проведена проверка, представленной обществом документации и выдано разрешение на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019.

Исходя из статей 263 Гражданского кодекса РФ, 85 Земельного кодекса РФ, 36 Градостроительного кодекса РФ, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку, разрешать строительство на своем участке другим лицам при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка, в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Земельным кодексом РФ определены основные принципы земельного законодательства, согласно которым регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты решения, обеспечивающие сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, правовой режим земель определяется исходя из их разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий (статья 1).

Градостроительным кодексом РФ к основным принципам законодательства о градостроительной деятельности отнесены: 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, осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности (статья 2).

Градостроительная деятельность осуществляется в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства. Одним из результатов территориального планирования является установление функциональных зон.

При градостроительном зонировании в правилах землепользования и застройки определяются территориальные зоны и устанавливаются градостроительные регламенты (статья 1).

Как установлено судом и подтверждается материалами дела в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15, до 02.09.2020 земельный участок располагался в зоне застройки многоквартирными жилыми домами от 4 до 20 этажей и более.

В соответствии с Правилами земельный участок как до 02.09.2020, так и в настоящее время расположен в центральной общественно-деловой зоне (ОД.1), где вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» относится к условно разрешенным видам.

Совокупность положений Градостроительного кодекса РФ позволяет сделать вывод, что условно-разрешенный вид использования земельного участка — это совокупность целей, для которых можно использовать земельный участок только при соблюдении определенных условий и технических регламентов.

Согласно обзору практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденному Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018, решение о предоставлении или отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка может быть принято органом местного самоуправления только при соблюдении указанных в названной статье административных процедур, в том числе организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний. Иное означало бы предоставление неоправданно широкого усмотрения органу местного самоуправления в названной сфере.

Исходя из представленных материалов, усматривается, что исполнительным органом местного самоуправления муниципального города Краснодар на основании постановления от 04.12.2019 № 5517 принято положительное решение о предоставлении обществу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородском округе, ул.Ипподромная,1/1, в связи с чем данным органом исследован вопрос возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществление на нем многоэтажного жилищного строительства при соблюдении определенных условий и технических регламентов.

Немаловажным для рассмотрения настоящего дела является факт предоставления указанного условно разрешенного вида в установленном статьей 39, 5.1 Градостроительного кодекса РФ порядке, а именно с соблюдением процедуры публичных слушаний, что подтверждается постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 14.10.2019 № 4666 «О назначении публичных слушаний по проекту постановления ООО СЗ «МСК-Инвест» разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Ипподромная,1/1» и постановлением от 04.12.2019 № 5517 «О предоставлении ООО СЗ «МСК-Инвест» разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородском округе, ул.Ипподромная,1/1».

Кроме того, судом установлено, что заключение о результатах публичных слушаний так же размещено на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара 05.11.2019 и официально опубликовано в газете «Краснодарские известия» 07.11.2019.

В связи с чем довод, изложенный в Справке, об отсутствии сведений о результатах публичных слушаний по вопросу выдачи разрешения на изменение разрешенного вида использования земельного участка отклоняется судом и не может быть принят во внимание.

Согласно решению городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 генеральный план, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 признан утратившим силу. Утвержден новый генеральный план в соответствии с которым земельный участок расположен в настоящее время в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) с планируемым размещением объектов местного значения: дошкольной образовательной организации на 200 мест; плоскостного спортивного сооружения – 3000 кв.м; источника тепловой энергии (котельная НИ-Ипподромная).

На основании части 3 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Подпунктом 1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, определяющей порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки установлено, что основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений.

Исходя из изложенного, администрация при приведении Правил должна руководствоваться положениями генерального плана муниципального образования город Краснодар.

Учитывая, что в настоящее время земельный участок в соответствии с генеральным планом от 02.09.2020 № 100 п. 1 расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) территориальное зонирование Правил, после внесения в них соответствующих изменений должно отражать возможность размещения в данной зоне многоквартирных жилых домов. Иное будет противоречить положениям вышеуказанных статей Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, приведение Правил землепользования и застройки в соответствие с генеральным планом муниципального образования город Краснодар от 02.09.2020 № 100 п. 1 не повлечет изменение правового режима земельного участка.

Из анализа положений пункта 5 статьи 1, частей 1, 11, 12 статьи 9, части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ следует, что генеральный план является документом долгосрочного планирования, определяющим назначение территорий, в частности, посредством установления функциональных зон и отображения планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа. При этом согласно части 12 статьи 9 Градостроительного кодекса РФ утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон. По смыслу приведенных норм, а также части 1 статьи 26, статей 41, 43 Градостроительного кодекса РФ, положения генерального плана, определяющие принципиальное направление развития территории муниципального образования применительно к вопросам строительства, носящим более узкий характер, напрямую не применяются, а реализуются посредством градостроительного зонирования, к документам которого отнесены правила землепользования и застройки и документация по

планировке территории, а также принятия решений и совершения действий, указанных в части 1 статьи 26 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно статье 4 Гражданского кодекса РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Из указанных положений следует, что вновь утвержденный генеральный план может применяться лишь как перспективное развитие муниципального образования и не должен влиять на правовой режим земель нарушая тем самым права неограниченного круга лиц.

С учетом изложенного, издание департаментом приказа 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019» со ссылкой на несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования город Краснодар от 02.09.2021 № 100 п. 1 является необоснованным.

Судом установлено, что департаментом выдано обществу разрешение на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019, которым предусмотрено возведение 5-ти 24-этажных многоквартирных жилых домов с 3-мя встроенно-пристроенными объектами общественно-делового назначения, подземной парковки на 1553 машино-мест.

Основанием для издания рассматриваемого в настоящем деле акта и отмены разрешения на строительство, ранее выданного заявителю, также послужило нарушение пункта 4 Местных нормативов градостроительного проектирования (в редакции решения городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 4 п. 8, а именно не соответствие расчетной плотности населения – не более чем 300 чел/га.

Согласно экспертному заключению от 08.07.2021 № 399/16.1, подготовленному экспертом Даниеляном А.С. ООО «СтройТехЭкспертиза», по результатам исследования проектной документации экспертом сделаны следующие выводы:

«При площади рассматриваемого земельного участка с к/н 23:43:0301039:13 по адресу: г. Краснодар, ул. Ипподромная, 1/1, равной 41 509, 0 кв.м (4, 1509 га), он сам не является элементом планировочной структуры, поскольку его площадь насчитывает менее 5,0 га.

Согласно сведениям дополнения к градостроительному плану земельного участка № RU23306000-00000000003424, выданный 11.12.2019 г., проект планировки территории, в состав которой входит земельный участок с к/н 23:43:0301039:13, не утвержден. В отсутствие проекта планировки территории, определить расчетную плотность населения не представляется возможным, поэтому указанная в приказе расчетная плотность населения, равная 951 чел/га, ничем не обоснована и не может быть принята.»

Как установлено судом и верно отмечено экспертом при проведении судебной экспертизы по настоящему делу, указанная в приказе расчетная плотность населения, равная 951 чел/га, ничем не обоснована и не может быть принята ввиду следующего.

Согласно пункту 26 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ нормативы градостроительного проектирования - совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с настоящим кодексом в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории.

В целях обеспечения градостроительными средствами безопасности и устойчивости развития муниципальных образований, охраны здоровья населения, рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды, сохранения памятников истории и культуры, защиты территорий поселений от неблагоприятных воздействий природного и техногенного характера, а также создания условий для реализации определенных законодательством Российской Федерации социальных гарантий граждан, включая маломобильные группы населения (МГН), в части обеспечения объектами социального и культурно-бытового обслуживания, инженерной и транспортной

инфраструктуры и благоустройства приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 утвержден свод правил СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Пунктом 7.5 указанного свода правил установлено, что плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории микрорайонов (кварталов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Б. Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности на одного человека не должна превышать 450 чел./га.

Из указанного пункта свода правил следует, что плотность населения должна рассчитываться исходя из территории микрорайонов (кварталов).

Частью 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса РФ определено, что нормативы градостроительного проектирования поселения, городского округа устанавливаются совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения поселения, городского округа, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего кодекса, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения поселения, городского округа населения поселения, городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения, городского округа.

Согласно пункту 4 Местных нормативов градостроительного проектирования расчетную плотность населения следует принимать не более чем 300 чел./га.

Поскольку Местными нормативами градостроительного проектирования плотность населения указана без относительно к размеру земельных участков, расположенных на определенной территории и на которых осуществляется строительство, следует принимать, что расчет плотности населения должен исходить из территории микрорайона (квартала) в границах муниципального образования город Краснодар, в границах которого осуществляется строительство.

Как следует из пункта 35 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы относят к элементам планировочной структуры.

Совокупность норм, установленных статьями 41, 42, 45 Градостроительного кодекса РФ позволяет сделать вывод, что элемент планировочной структуры должен быть выделен проектом планировки территории, которая отделяет границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры от границ других территорий.

При этом на основании части 2 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры отражаются в основной части проекта планировки территории, подлежащей утверждению и материалах по ее обоснованию.

Следовательно, в отсутствие утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории земельный участок не может быть отнесен к какому-либо элементу

планировочной структуры, в том числе, не могут быть определены плотность и параметры застройки территории, в границах которой такой земельный участок расположен.

Ссылка в Справке, представленной суду департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, на необеспеченность жильцов квартала школами, детскими садами и иными учреждениями, и предприятиями обслуживания в соответствии с таблицей 5.1 и 51 «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» также не может быть принята судом ввиду вышеизложенных обстоятельств.

Как следует из представленного департаментом отзыва по настоящему делу согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар земельный участок расположен в границах территории, на которую постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 № 815 «Об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара» утвержден проект планировки.

Однако решением Первомайского районного суда от 21.05.2018 постановление главы от 18.03.2009 № 815 «Об утверждении проекта планировки Центральной части муниципального образования город Краснодар» признано недействующим в части утверждения проекта планировки на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0301039:13 по ул. Ипподромной, 1/1, красные линии перенесены по контуру рассматриваемого земельного участка.

Также, немаловажным, по мнению суда, является тот факт, что согласно пункту 5.4 свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» территории жилой зоны организуются в виде, в том числе, следующих функционально-планировочных жилых образований – квартал и микрорайон - основные элементы планировочной структуры застройки в границах красных линий или других границ, размеры территорий которых составляют до 5 га и до 60 га соответственно. В микрорайоне, квартале выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории.

В примечании к данному пункту указано, что район, микрорайон или квартал являются объектами документов территориального планирования и документов по планировке территории. При разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории квартала или микрорайона, необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала или микрорайона в целом. В кварталах и микрорайонах жилых зон не допускаются размещение объектов городского значения, а также устройство транзитных проездов на территории групп жилых домов, объединенных общим пространством (двором). Территория групп жилых домов не должна превышать 5 га.

Поскольку площадь земельного участка, принадлежащего заявителю составляет 41509 кв.м, то есть 4, 1509 га он не может являться самостоятельным элементом планировочной структуры.

Таким образом, расчет плотности населения не мог быть осуществлен в отношении лишь одного земельного участка, принадлежащего на праве собственности обществу. Такой расчет должен был производиться исходя из территории, которая могла быть принята в качестве элемента планировочной структуры, а именно микрорайона (квартала) и площадь которой соответствует нормативной.

Учитывая изложенное суд приходит к выводу, что указание в оспариваемом приказе на несоответствие расчетной плотности населения, равной 951 чел/га является необоснованным.

Также судом исследован вопрос обоснованности издания приказа в связи с нарушением статьи 27 Правил, а именно в связи с превышением коэффициента плотности застройки многоэтажными жилыми домами в 4 раза (6,6, по нормативу 1,6).

В федеральном законодательстве отсутствует понятие «коэффициент строительного использования территории (земельного участка)». Вместе с тем ближайшее аналогичное

понятие – «коэффициент плотности застройки» - фигурирует в Своде правил «СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

В силу п. 7.6 указанного свода правил предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Б, согласно которому коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала). В своде правил упоминается также о максимальном проценте застройки, необходимости отступов от границ земельного участка и разрывов между объектами капитального строительства.

Статья 24 Правил предусматривает, что при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьями 32, 32.1, 32.2 Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках.

Предельные значения коэффициентов плотности застройки территории приведены в части 1.1 статьи 27 Правил, где предельный коэффициент плотности застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (в условиях реконструкции) составляет 1,6. При этом в примечании к указанной части указано:

1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учётом необходимых по расчёту учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зелёных насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов.

2. При подсчёте коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

3. Границами кварталов являются красные линии.

4. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчёту объём учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Из указанного следует, что при применении коэффициента плотности застройки необходимо исходить из территории квартала.

В оспариваемом муниципальном ненормативном правовом акте указано, что согласно представленной обществом проектной документации, общая площадь зданий составляет 345470 кв.м, общая площадь элемента планировочной структуры – 52370 кв.м.

Как указывалось ранее и исследовано судом квартал является элементом планировочной структуры, однако, земельный участок к какому-либо элементу планировочной структуры не отнесён.

Данные выводы также изложены в экспертном заключении от 08.07.2021 № 399/16.1,

подготовленном экспертом Даниеляном А.С. ООО «СтройТехЭкспертиза», согласно которому: «Коэффициент плотности застройки территории для жилых и общественно-деловых зон определяется для территории, с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. При этом коэффициент плотности застройки определяется как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка. В отсутствии проекта планировки территории, что указано и в Дополнении к градостроительному плану земельного участка RU23306000-0000000003424, в состав которой входит земельный участок с к/н 23:43:0301039:13, определить коэффициент ее плотности застройки не представляется возможным.».

В связи с чем суд приходит к выводу о невозможности определения плотности застройки территории в границах которой расположен земельный участок, а также недоказанности превышения нормативного коэффициента плотности застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами равному 1,6.

С учетом данных выводов суд считает, а также учитывая, что данные основания для отмены разрешения на строительство отсутствуют в статье 51 Градостроительного кодекса РФ, превышение плотности застройки не могло лечь в основу отмены разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019 и издания приказа.

В пункте 4 оспариваемого приказа от 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019» указано, что в соответствии с таблицей 11 Местных нормативов градостроительного проектирования, расчетная потребность в площадках, необходимых для эксплуатации многоквартирных жилых домов по ул. Ипподромная, 1/1, при количестве жителей 3900 человек из базового расчета 30 кв.м жилой площади на человека должна составлять:

для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 2730 кв.м

для отдыха взрослого населения – 390 кв.м;

для хозяйственных целей – 585 кв.м.

Учитывая, что средняя образовательная школа № 47 не является единым физкультурно-оздоровительным комплексом для населения микрорайона (ФОК), сокращение площади площадок для занятия физкультурой на 50 %, предусмотренное проектной документацией объекта, недопустимо.

Нежилые коммерческие помещения на 1 этаже здания не могут являться придомовыми площадками для занятия физической культурой общего пользования, так как не являются местами общего пользования.

В связи с чем не соблюдена нормативная обеспеченность площадками дворового благоустройства.

Указанные выводы также изложены в Справке, представленной департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, в которой указано: «проектом не обосновано, то есть без ссылок на нормативные документы, принятое количество проживающих, равное количеству запроектированных квартир для расчета площадок различного назначения – 2520 человек. В здании на проектирование класс квартир не указан. В соответствии с п. 5 и таблицей 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования гор. Краснодар» и п. 5.6 и таблицей СП 42.13330.2011 на одного проживающего в квартирах массового типа (эконом-класса) принимается 30 м² на одного человека, в связи с чем ориентировочное количество проживающих определяется не менее 3900 человек (ориентировочно 117060 м² – общая площадь квартир без учета летних помещений) и соответственно площади площадок запроектированы заниженными».

Оценивая вопрос соблюдения нормативной обеспеченности площадками дворового благоустройства при строительстве комплекса многоэтажной жилой застройки на земельном участке и выводы эксперта, данные при проведении судебной экспертизы по настоящему делу и изложенные в пункте 4 экспертного заключения от 08.07.2021

№ 399/16.1, подготовленного экспертом Даниеляном А.С. ООО «СтройТехЭкспертиза», суд приходит к следующему.

В соответствии с таблицей 11 Местных нормативов градостроительного проектирования площади площадок благоустройства определены из расчета количества жителей 3900 чел. из базового расчета 30 кв.м жилой площади на человека.

При этом, согласно пункту 5 части 2 Местных нормативы градостроительного проектирования расчетный показатель минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных жилых домах следует принимать в значениях, указанных в таблице № 1, согласно которой минимально допустимый уровень обеспеченности общей площадью, типа жилое дома и квартиры по уровню комфорта для престижного (бизнес-класс) составляет 40 кв.м/чел, массовый (экономкласс) 30 кв.м/чел, Социальный (муниципальное жилье) 20 кв.м/чел.

Исходя из представленной в материалы настоящего арбитражного дела проектной документации шифр: 18021-П-ПЗУ «Схема планировочной организации земельного участка» в пункте 7 «Благоустройство территории», принят уровень комфорта проектируемых квартир – «бизнес-класс». То есть, расчет обеспеченности площадками благоустройства должен выполняться из расчета минимально допустимого уровня обеспеченности общей площадью 40 кв.м. на человека. Тогда согласно проекту, количество жителей составляет 2 925 человек,

Расчет: $116987,29_{(\text{общая площадь жилых помещений})} : 40_{(\text{кв./чел})} = 2924,7 \approx 2925 \text{ чел.}$

Следовательно, принятое в расчете обеспеченности площадками благоустройства на придомовой территории количество жителей, равное 2 925 чел. верно.

В примечании № 2 к пункту 7.5 Свода правил СП 42.13330.2016 указано, что при формировании в микрорайоне единого физкультурно-оздоровительного комплекса для школьников и населения и уменьшении удельных размеров площадок для занятий физкультурой необходимо соответственно увеличивать плотность населения.

Согласно примечанию к пункту 7 Свода правил СП 42.13330.2016 допускается уменьшать, но не более чем на 50 %, удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IA, IB, IG, ID, IIA, IVA и IVG, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, при застройке зданиями девять этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.

Судом установлено, что вблизи от земельного участка кроме школы № 47 и стадиона со спортивным ядром иные объекты спорта отсутствуют. В связи с чем, обществом обоснованно могло быть принято решение предусмотреть физкультурную площадку из расчета 50% общей необходимой площади.

Также судом установлено и следует из проектной документации, явившейся основанием для выдачи департаментом разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019, что в качестве компенсации дефицита площадок для занятий спортом для жителей жилого комплекса в литерях 3А, 4А, 5А запроектированы помещения спортивного назначения общей площадью 2268,40 м².

Таким образом, исходя из проектной документации площадь, предназначенная для благоустройства территории, составляет 4605,4 м², что превышает площадь, необходимую по нормативам.

Кроме того, на момент выдачи разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019 на территории Краснодарского края действовали положения распоряжения главы администрации КК от 05.10.2006 № 921-р «О проектировании и строительстве площадок для занятий физкультурой и спортом на территории Краснодарского края», согласно которым в целях создания необходимых условий для занятия населения физкультурой и спортом органам местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края рекомендовано, в частности, при застройке реконструируемых районов или строительстве жилых домов в стесненных условиях обеспечивать размещение спортивных помещений в

нижних этажах многоэтажных домов, а также выделять обособленные территории под размещение комплексных спортивных площадок на группу домов. Максимально использовать существующие плоскостные спортивные сооружения учебных заведений;».

В настоящее время на основании распоряжения главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 07.06.2021 № 142-р распоряжение главы администрации Краснодарского края от 05.10.2006 № 921-р «О проектировании и строительстве площадок для занятий физкультурой и спортом на территории Краснодарского края» признано утратившим силу.

При этом необходимо учитывать положения статьи 4 Гражданского кодекса РФ согласно которой акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом, суд приходит к выводу, что при разработке проектной документации заявитель вправе был руководствоваться положениями распоряжения главы администрации Краснодарского края от 05.10.2006 № 921-р и предусматривать размещение на 1 этаже здания помещения как для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, занятий физкультурой, отдыха взрослого населения, так и для хозяйственных целей.

Кроме того, при исследовании вопроса об отнесении указанных помещений к имуществу общего пользования судом установлено следующее.

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Статьей 209 Гражданского кодекса РФ и пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ определено имущество, являющееся общим имуществом в многоквартирном (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

В соответствии с п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества в многоквартирном доме включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Следовательно, разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нем инженерных коммуникаций, но и от назначения данного помещения - возможности его использования как самостоятельного.

Часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса предусматривает отнесение к имуществу общего пользования многоквартирного дома иных помещений в данном доме, не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (п. 2 части 1).

Таким образом, законодательство предусматривает возможность размещения объектов для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, занятий физкультурой, отдыха

взрослого населения, для хозяйственных целей в помещениях многоквартирного дома и относит их к имуществу общего пользования.

Нежилые коммерческие помещения на 1 этаже здания в проектной документации, подготовленной обществом и предоставленной в департамент в целях выдачи разрешения на строительство, указаны как «помещения для занятий спортом» (экспликация помещений (разделы АР, ТХ).

В связи с чем, вывод, изложенный в приказе, противоречит законодательству, не основан на нормах права и является не обоснованным.

Также, на основании вышеизложенного судом не могут быть приняты во внимание выводы, изложенные в Справке об уменьшении нормируемой площади площадок для занятия физкультурой и спортом в противоречие с п. 14 задания на проектирование и нарушение пункта 5 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ.

При исследовании вопроса, явившегося также основанием для издания приказа от 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 2343-5531-р-2019», о нарушении требований пункта 7 Местных нормативов градостроительного проектирования, ввиду размещения автомобильных парковок, необходимых для эксплуатации жилых домов по ул. Ипподромная, 1/1, меньше нормируемых на 212 машино-мест, а также указания в схеме планировочной организации земельного участка, гостевых и автомобильных парковок, необходимых для эксплуатации многоквартирных жилых домов, за границами земельного участка, отведенного под застройку, на территории общего пользования вдоль проезжей части, с учетом экспертного заключения от 08.07.2021 № 399/16.1, выполненного экспертом Даниеляном А.С. ООО «СтройТехЭкспертиза», суд приходит к следующему.

На основании части 7 статьи 1 Местных нормативов градостроительного проектирования при проектировании многоквартирных домов в границах земельного участка многоквартирного дома следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчёта на одну квартиру не менее одного машино-места (парковочного места) в историческом центре города Краснодара, не менее 0,75 машино-места (парковочного места) - на остальной территории муниципального образования город Краснодар.

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчёта 40 машино-мест (парковочные места) на 1000 жителей, удалённые от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 200 м.

Согласно частям 1, 3 статьи 19 Местных нормативов градостроительного проектирования действие настоящих местных нормативов распространяются на территорию муниципального образования город Краснодар. Расчётные показатели, не установленные настоящими местными нормативами, следует принимать в значениях, предусмотренных нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

На основании пункта 5.5.139 приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» общая обеспеченность автостоянками для постоянного хранения автомобилей должна быть не менее 90 процентов расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей.

Как следует из проектной документации, представленной заявителем в департамент в целях выдачи разрешения на строительство, при проектировании принято 1701 м/мест для хранения автомобилей жителей.

При этом, при указании данного количества мест, как следует из экспертного заключения от 08.07.2021 № 399/16.1, принят расчет:

$$2\ 520 \text{ (количество квартир)} * 0,75 = 1\ 890 \text{ м/мест}$$

$$1\ 890 \text{ м/мест} * 0,9 = 1\ 701 \text{ м/мест.}$$

Количество мест для парковки легковых автомобилей посетителей (гостевые автостоянки)

принято 117 м/мест согласно расчету $2\ 925$ (количество жителей) * $40/1000 = 117$ м/мест.

В таблице № 7 части 4 Местных нормативов градостроительного проектирования приведено расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей на земельных участках для объектов общественного назначения.

В проектной документации для работающих во встроено-пристроенных помещениях общественного назначения принято 44 м/места в соответствии со следующим расчетом:

$$76 \text{ (работающие)} * 58/100 = 44 \text{ м/мест}$$

$$50 \text{ (посетителей)} * 14/100 = 7 \text{ м/мест (для поликлиники на 50 посещений принято 7 м/мест)}$$

$$26 * 20/100 = 5 \text{ м/мест (для поликлиники на 26 работающих принято 5 м/мест)}$$

Итоговая потребность проектируемого комплекса многоквартирных жилых домов в машино-местах составляет 1 874 м/места исходя их расчета $1\ 701$ (жители) + 117 (гостевые автостоянки) + 44 (работающие во встроено-пристроенных помещениях) + 7 (посетители поликлиники) + 5 (работающие в поликлинике) = 1874 м/места.

Согласно данным проектной документации шифр: 18021-ПЗУ-6-АР Раздел 3 Архитектурные решения. Книга 6. Подземная парковка. Том 3.6, п 11 Технико-экономические показатели. Литер 6, подземная парковка запроектирована на 1 553 м/места.

Согласно данным проектной документации шифр: 18021-ПЗУ-6-АР Раздел 3 Схема планировочной организации земельного участка. Том 2, в границах отвода земельного участка под строительство предусмотрено 288 м/мест, а за границей участка под строительство – 49 м/мест.

Таким образом, общее количество машино-мест проектируемого объекта составляет 1890 м/мест исходя из расчета $1\ 553$ (подземная парковка) + 288 (парковка в границах земельного участка) + 49 (парковка за границей земельного участка) = 1890 м/мест.

Из представленных расчетов видно, что количество машино-мест, предусмотренное проектной документацией, равно 1890 машино-мест, больше требуемых машино-мест, равных 1874 машино-места, что соответствует требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования.

Согласно части 8 статьи 2 Местных нормативов градостроительного проектирования места для постоянного, временного хранения и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий необходимо размещать с учётом соблюдения максимально допустимого уровня их территориальной доступности, а также градостроительных и технических регламентов (градостроительных ограничений, пожарных, санитарных норм и правил).

На основании части 7 статьи 1 Местных нормативов градостроительного проектирования при проектировании комплексной застройки микрорайонов (кварталов) и жилых районов допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей вне границ земельного участка жилого дома, объединив их для нескольких жилых домов, в радиусе доступности 250 – 300 м от мест жительства автовладельцев, но не более чем в 800 м; на территориях коттеджной застройки - не более чем в 200 м.

Согласно пункту 11. 32 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в зонах жилой застройки следует предусматривать стоянки для хранения легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции - не более 1000 м.

Таким образом, суд установил, что Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также Местными нормативами градостроительного проектирования установлена возможность предусматривать размещение мест для хранения и парковки автомобилей жителей вне границ земельного участка.

Кроме того, как установлено судом, возможность размещения автомобильных парковок согласована с уполномоченным администрацией муниципального образования город Краснодар органом. Указанное подтверждается представленным в материалы настоящего арбитражного дела письмом департамента транспорта и дорожного движения

администрации муниципального образования город Краснодар от 17.04.2019 № 4284/39.

На основании свода правил СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 07.11.2016 № 776/пр, размещение стоянок автомобилей на территории городских и сельских поселений, размеры их земельных участков следует предусматривать с учетом требований СП 18.13330, СП 42.13330, СП 43.13330, СП 54.13330, СП 118.13330, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, настоящего свода правил и нормативных документов по пожарной безопасности.

Таким образом, при согласовании размещения автомобильных парковок обществу департаментом транспорта и дорожного движения администрации муниципального образования город Краснодар оценена возможность такого размещения и соответствие данных парковок своду правил и нормативных документов по пожарной безопасности.

На основании изложенного отмена разрешения на строительство 30.12.2019 № 2343-5531-р-2019 в связи с указанием на уменьшение автомобильных парковок на 212 машиномест, а также с указанием в схеме планировочной организации земельного участка, гостевых и автомобильных парковок, необходимых для эксплуатации многоквартирных жилых домов, за границами земельного участка, отведенного под застройку, на территории общего пользования вдоль проезжей части является необоснованным, кроме того данное основание отсутствует в качестве основания для отмены ранее выданного разрешения на строительство, предусмотренного статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Ввиду указанных фактов суд не принимает доводы, изложенные в Справке, а именно о занижении парковочных мест для жильцов на 10 % от нормируемого, а также не представлении документов, подтверждающих возможность использования земельных участков за границами отведенного участка.

Судом также исследован вопрос обоснованности издания оспариваемого муниципального ненормативного правового акта в связи с нарушениями требований таблицы 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, таблицы 13 Местных нормативов градостроительного проектирования, выраженными в планируемом размещении общеобразовательной школы на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0302010:1593, что, по мнению ответчика не соответствует градостроительному законодательству.

При рассмотрении данного вопроса суд считает необоснованным и незаконным издание приказа, основываясь на указанном основании. Данный вывод сделан на следующих обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения настоящего дела.

В таблице № 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и в таблице № 13 Местных нормативов градостроительного проектирования указаны значения, которые следует принимать при определении размеров земельных участков при размещении объектов, относящихся к области образования.

Однако обществом получено разрешение на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019 объекта капитального строительства: «Комплекс многоэтажной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной парковкой по ул. Ипподромной, 1/1 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара. Корректировка» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0301039:13, а не на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0302010:1593.

Кроме того, из указанного разрешения на строительство следует, что строительство общеобразовательной школы обществом не планировалось.

Оценка возможности размещения объекта образования (школы) в соответствии с документами территориального планирования, а именно генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1, в границах земельного участка, в отношении которого обществом получено разрешение на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019, судом дана ранее в рамках настоящего дела.

Оценив, по правилам статьи 71 АПК РФ, представленные в материалы дела документы и доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, а также учитывая, что нормы Градостроительного кодекса РФ содержат исчерпывающий перечень случаев, предусматривающих право уполномоченного органа на основании собственного решения прекратить действие разрешения на строительство, принимая во внимание, что ни один из случаев, предусмотренных нормами права, который бы явился основанием для прекращения действия разрешения на строительство от 30.12.2019 департаментом не установлен и в оспариваемом приказе со ссылкой на соответствующую норму права не приведен, суд пришел к выводу о том, что оспариваемый приказ департамента противоречит действующему законодательству и нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем, является незаконным и недействительным с момента издания.

В этой связи, требование общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «МСК-Инвест», г. Ростов-на-Дону, о признании незаконным приказа департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство от 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019» является законным, обоснованным и подлежит удовлетворению.

В соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицом, участвующим в деле, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются со стороны.

В силу указанной нормы расходы заявителя по уплате государственной пошлины возлагаются на общество.

Руководствуясь статьями 110, 123, 156, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать незаконными действия и приказ Департамента Архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар от 02.02.2021 № 32 «Об отмене разрешения на строительство 30.12.2019 № 23-43-5531-р-2019».

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края в течение месяца со дня его принятия, и в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа через Арбитражный суд Краснодарского края в двухмесячный срок с момента вступления решения в законную силу.

Судья

П.А.Дунюшкин