



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-27525/2018

Резолютивная часть объявлена 03 декабря 2018 года, в полном объеме решение изготовлено 10 декабря 2018 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Перشوкуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по заявлению

общества с ограниченной ответственностью «Гелиос» (ИНН 2302055137 ОГРН 1072302001310)

к Администрации муниципального образования город Армавир (ИНН: 2302020670 ОГРН: 1032300669444), Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир,

о признании незаконным постановления,

при участии: от заявителя - представитель по доверенности Листопад С.П., Какичев С.С., от заинтересованного лица- представитель по доверенности Удовенко Т.А.,

У С Т А Н О В И Л:

ООО «Гелиос» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к Администрации муниципального образования город Армавир, Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир о признании незаконным отказа.

Заявителем и заинтересованным лицом обеспечена явка своего представителей в итоговое судебное заседание.

Заинтересованным лицом в материалы дела представлен отзыв, согласно которому администрация возражает относительно заявленных требований.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд установил следующие обстоятельства.

На основании договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, заключенного по результатам торгов № 3800008210 от 05.07.2016, ООО «Гелиос» предоставлен в аренду находящийся в муниципальной собственности земельный участок с кадастровым номером 23:38:0103001:81, площадью 904 квадратных метра, расположенный по адресу: г. Армавир, ул. Маркова, 106, разрешенное использование - «обслуживание автотранспорта». Договор аренды прошел государственную регистрацию в установленном законом порядке (запись о регистрации № 23-23/037-23/037/802/2016-2722/2 от 20.07.2016).

Администрацией муниципального образования город Армавир, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир издано Постановление Администрации муниципального образования город Армавир от 04.05.2018 № 764 «Об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке, находящемся по адресу: город Армавир, улица Маркова, 106».

Заявитель полагает постановление незаконным ввиду следующего.

Согласно пункту 4.1.7 договора аренды заявитель обязан осуществить освоение земельного участка, в соответствии со следующими условиями.

В освоение участка входит — разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации; получение в установленном порядке разрешения на строительство.

Начало — дата государственной регистрации договора аренды;

Окончание — дата оформления разрешения на строительство.

При этом согласно п. 4.1.8 договора аренды заявитель обязан осуществить строительство и иные работы, необходимые для ввода объекта в эксплуатацию; получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности.

Начало — получение разрешение на строительство

Окончание — дата государственной регистрации права собственности на объект, но не позднее трех лет со дня завершения освоения участка в сроки указанные в пункте 4.1.7 договора аренды.

Во исполнение условий договора, 05.12.2017 заявителем получен градостроительный план земельного участка.

ООО «Гелиос» в адрес Администрации муниципального образования город Армавир направлено заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве административного здания на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Маркова, 106, мотивированное соответствующим обоснованием, подготовленным специалистом Ребенко А.С.

Из обоснования следует, что для строительства административного здания необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка.

Из обоснования также следует, что строительство административного здания с отступлением от предельных параметров разрешенного строительства не приведет к нарушению установленных законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе, расположенных на соседних земельных участках.

На основании вышеизложенного, заявитель, полагая, что Постановление администрации муниципального образования город Армавир от 04.05.2018 № 764 «Об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке, находящемся по адресу: город Армавир, улица Маркова, 106» является незаконным, нарушающим права и законные интересы ООО «Гелиос», обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

При решении об обоснованности заявленных требований, суд руководствовался следующим.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

Полагая незаконным постановление администрации, ООО «Гелиос» оспорило его в судебном порядке.

В соответствии со статьей 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.

В силу ч. 2 ст. 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.

Исходя из положений ст. 198 - 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для признания незаконными действий (акта) должностных лиц органа государственной власти (органа местного самоуправления) необходимо наличие совокупности двух условий: несоответствия оспариваемых действий (акта) закону и нарушение ими прав и законных интересов заявителя по делу.

Как следует из части 1 статьи 40 ГрК РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного

земельного участка при соблюдении требований технических регламентов (часть 2 статьи 40 ГрК РФ).

В силу части 3 статьи 40 ГрК РФ, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 настоящего Кодекса (часть 4 статьи 40 ГрК РФ).

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации (часть 5 статьи 40 ГрК РФ).

В соответствии с частью 6 статьи 40 ГрК РФ, глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Администрация муниципального образования город Армавир, возражая относительно заявленных требований, указывает, что согласно представленной схеме планировочной организации земельного участка по ул. Маркова, 106, планируемый к строительству объект расположен на месте размещения воздушной линии электропередач, а также попадает в охранную зону воздушной линии электропередач и подземных инженерных коммуникаций (водоотведение).

В ходе судебного заседания, открытого 11.09.2018 № 11 час. 00 мин. по ходатайству ООО «Гелиос» судом осуществлен допрос специалиста Фоменко С.А., пояснившего, что кабель линии электропередач при строительстве объекта возможно перенести, охранная зона водоотведения на спорном земельном участке отсутствует.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.09.2018 по делу № А32-27525/2018 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза», эксперту Даниеляну Артуру Суменовичу.

На разрешение эксперта поставлен вопрос, определить соответствует ли расположение планируемого к строительству объекта придорожного сервиса на земельном участке по адресу: г. Армавир, ул. Маркова, 106, строительным и техническим нормам и правилам, правилам землепользования и застройки территории и генеральному плану застройки, в том числе требованиям о размещении охранных зон воздушных линий электропередач и инженерных, в том числе подземных, коммуникаций, противопожарных и санитарно-эпидемиологических требований, с учетом заявленных изменений в расположении объекта на земельном участке в части отступов от границ последнего

В материалы дела поступило экспертное заключение Научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза», №215/16.1 от 29.10.2018, согласно которому экспертом Даниеляна Артуром Суменовичем сделаны следующие выводы.

Выполненные исследования по определению соответствия расположения планируемого к строительству объекта придорожного сервиса (2-х этажного административного здания) на земельном участке по адресу: г. Армавир, ул. Маркова, 106, с кадастровым номером 23:38:0103001:81, строительным и техническим нормам и правилам, правилам землепользования и застройки территории и генеральному плану застройки, в том числе требованиям о размещении охранных зон воздушных линий электропередач и инженерных, в том числе подземных коммуникаций, противопожарных и санитарно-эпидемиологических требований, с учетом заявленных изменений в расположении объекта на земельном участке в части отступов от границ последнего позволили заключить следующее.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Армавир земельный участок с кадастровым номером 23:38:0103001:81 расположен в зоне П-2 - зона предприятий, производств и объектов IV-V классов опасности с санитарно-защитными зонами 100-50 м, что не противоречит Генеральному плану муниципального образования г. Армавир, устанавливающему расположение земельного участка в производственной зоне.

Расположение планируемого к строительству 2-х этажного административного здания и назначение исследуемого земельного участка в части допустимого размещения объектов капитального строительства в производственных зонах соответствует требованиям СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений поскольку планируемый к размещению объект капитального строительства не является жилым домом или спортивным сооружением, а рассматриваемая территория не является территорией детских площадок, территорией общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, не относится к ландшафтно-рекреационной зоне, зоне отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также к территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

Кратчайшие расстояния между планируемым к строительству 2-х этажным административным зданием из бетонных блоков по ул. Маркова, 106 и существующей 1-5 этажной кирпичной застройкой по ул. Односторонняя, 29, ул. Маркова, 331 / Азовская, 2 и ул. Маркова 108, лежащие в пределах от 47,5 до 101,0 м, соответствуют противопожарным расстояниям, установленным СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" для зданий II - III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО и С1, равными 6 - 8 м;

Ближайшее расстояние от подземной водопроводной трубы, проходящей через смотровой колодец по территории земельного участка до фундамента, планируемого к строительству 2-х этажного административного здания, составляет 5,0 м, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и

застройка городских и сельских поселений", устанавливающим такое расстояние равным 5,0 м;

Ближайшее расстояние от подземного кабеля связи, идущего по территории земельного участка до фундамента, планируемого к строительству 2-х этажного административного здания, составляет 4,3 м, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», устанавливающим расстояние равным 0,6 м;

Ближайшее расстояние от кабельной воздушной линии электропередач напряжением 220 В идущей по ул. Маркова до планируемого к строительству 2-х этажного административного здания составляет 16,2 м, что соответствует требованиям ПУЭ изд. 7, устанавливающим такое расстояние равным 1,0 м;

Ближайшее расстояние от ответвления воздушной кабельной линии электропередач ул. Маркова, идущее по юго-западной границе земельного участка, расположено на расстоянии 1,0 м от планируемого к строительству 2-х этажного административного здания, что соответствует требованиям ПУЭ изд. 7, устанавливающим такое расстояние равным 1,0 м;

Ближайшее расстояние от сети дождевой канализации, проходящей вдоль юго-восточной границы земельного участка, равное 10,7 м, до фундамента планируемого к строительству 2-х этажного административного здания, соответствует требованиям СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", устанавливающим такое расстояние равным 3,0 м.

Минимальные отступы от юго-западной и северо-западной стороны земельного участка, принятые в заявляемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве административного здания на земельном участке по адресу: г. Армавир, ул. Маркова, 106, равные 1,0 м, не нарушают требований противопожарных норм и обеспечивают выполнение требований норм по размещению инженерных сетей коммунальной инфраструктуры района, проходящих по территории земельного участка;

Планируемое к строительству административное здание имеет надземных 2 этажа, что соответствует Правилам землепользования и застройки г. Армавира устанавливающим максимальное количество надземных этажей в зоне П-2 - зона



предприятий, производств и объектов IV-V классов опасности с санитарно-защитными зонами 100-50 м, равным 4 этажа.

Согласно данным эскизного проекта "Административное здание по ул. Маркова 106, в г. Армавире" максимальный процент застройки земельного участка составляет 17,1%, что соответствует Правилам землепользования и застройки г. Армавира устанавливающим эту величину равной 65%.

Статья 40 ГрК РФ предусматривает единственное требование для разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - соблюдение требований технических регламентов.

Однако как указано выше, нарушений таких требований судом не установлено.

С учетом вышеизложенных обстоятельств суд полагает, что у администрации отсутствовали законные основания для отказа в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а поэтому оспариваемое постановление противоречит ГрК РФ и нарушает права и законные интересы ООО «Гелиос» в сфере предпринимательской деятельности.

Согласно положениям части 1 статьи 198, пунктов 3 части 4 и части 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в рамках дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления арбитражный суд помимо рассмотрения вопроса о признании этих решений, действий незаконными также рассматривает вопрос о возможности принятия каких-либо мер к устранению допущенных этими решениями, действиями нарушений прав и законных интересов заявителей.

Меры восстановления нарушенного права применяются для восстановления состояния правоотношений, соответствующего требованиям права. Поэтому решение суда о принятии таких праввосстановительных мер должно соответствовать действующему законодательству и быть исполнимым на дату его принятия.

Ввиду объективной невозможности установления судом соблюдения в настоящее время всех условий, необходимых для выдачи разрешения на отклонения от установленных параметров строительства, обязанности проведения публичных слушаний для решения указанного вопроса, а также с учетом того, что суд не вправе подменять собой административный орган и его решения, заявленная ООО «Гелиос» праввосстановительная мера в виде обязанности главы муниципального образования город

Армавир в десятидневный срок со дня вступления решения суда в законную силу предоставить ООО «Гелиос» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:38:0103001:81, площадью 904 квадратных метра, расположенный по адресу: г. Армавир, ул. Маркова, 106, не может быть применены судом в рассматриваемой ситуации.

При этом, поскольку судом установлено, что Постановление администрации муниципального образования город Армавир от 04.05.2018 № 764 «Об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке, находящемся по адресу: город Армавир, улица Маркова, 106» принято с нарушением норм действующего законодательства, суд полагает возможным применить праввосстановительную меру в виде обязания администрацию муниципального образования город Армавир устранить допущенное нарушение путем повторного рассмотрения вопроса о предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Гелиос» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке находящимся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Маркова, 106, в срок установленный законом.

Судебные расходы подлежат отнесению на муниципальное образование город Армавир, в лице администрации в пользу заявителя в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

#### Р Е Ш И Л:

Ходатайство общества с ограниченной ответственностью «Гелиос» (ИНН 2302055137 ОГРН 1072302001310) об истребовании доказательств отклонить.

Ходатайство администрации муниципального образования город Армавир (ИНН: 2302020670 ОГРН: 1032300669444) о привлечении к участию в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора отклонить.

Признать незаконным Постановление администрации муниципального образования город Армавир от 04.05.2018 № 764 «Об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке, находящемся по адресу: город

Армавир, улица Маркова, 106», как несоответствующее статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Обязать администрацию муниципального образования город Армавир (ИНН: 2302020670 ОГРН: 1032300669444) устранить допущенное нарушение путем повторного рассмотрения вопроса о предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Гелиос» (ИНН 2302055137 ОГРН 1072302001310) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке находящимся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Армавир, улица Маркова, 106, в срок установленный законом.

Взыскать с муниципального образования город Армавир, в лице администрации (ИНН: 2302020670 ОГРН: 1032300669444), за счет казны муниципального образования город Армавир, расходы на оплату государственной пошлины в размере 3 000 руб., расходы на оплату проведения судебной экспертизы в размере 114 300 руб.

В удовлетворении остальной части заявленных требований отказать.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Гелиос» (ИНН 2302055137 ОГРН 1072302001310) из федерального бюджета Российской Федерации излишне уплаченную государственную пошлину в размере 3 000 руб., о чем выдать справку.

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 в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В.Николаев