



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

Дело № А41-15458/18

22 февраля 2019 года

Резолютивная часть постановления объявлена 19 февраля 2019 года

Полный текст постановления изготовлен 22 февраля 2019 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Ананьиной Е.А.,

судей Латыповой Р.Р., Шевченко Е.Е.,

при участии в заседании:

от истца (заявителя) ООО «Гавань»: не явились, извещены;

от ответчика (заинтересованного лица) Министерства строительного
комплекса Московской области: не явились, извещены;

от третьего лица Администрации Дмитровского муниципального района
Московской области: не явились, извещены;

рассмотрев 19 февраля 2019 г. в судебном заседании кассационную жалобу
Министерства строительного комплекса Московской области

на решение Арбитражного суда Московской области от 29 июня 2018 г.,

принятое судьей Петропавловской Ю.С.,

на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2018 г.,

принятое судьями Марченковой Н.В., Диаковской Н.В., Иевлевым П.А.,

по делу № А41-15458/18

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Гавань» (ОГРН 1115007000569; 141800, Московская область, г. Дмитров, ул. Маркова, д. 35)

к Министерству строительного комплекса Московской области (143407, Московская область, г. Красногорск, ул. Бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция «Г»)

о признании незаконным отказа,

третье лицо: Администрация Дмитровского муниципального района Московской области,

УСТАНОВИЛ: постановлением Администрации Дмитровского муниципального района Московской области от 05 июня 2013 г. № 4135-П утвержден проект планировки территории для размещения малоэтажного жилого комплекса «Гавань» на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0011301:40, расположенном по адресу: Московская область, Дмитровский район, г.п. Дмитров, г. Дмитров, ул. Рогачевская, участок 1.

Указанный проект разработан в 2013 году обществом с ограниченной ответственностью «Архилаб» (далее - ООО «Архилаб») со следующими технико-экономическими показателями: общая площадь участка в границах землеотвода - 3,05 га, площадь участка: жилой застройки - 0,5152 га, объектов инженерного обеспечения - 0,015 га, улицы, дороги, проезды - 0,3726 га, автостоянки и гаражи - 0,165 га, озеленение территории - 1,3216 га, жилищный фонд – 12 317,4 кв.м, население - 400 - 600 чел., плотность застройки - 4038,492 кв. м/га, этажность застройки - 3 этажа, общая площадь зданий – 13 271,40 кв.м.

Обществу с ограниченной ответственностью «Гавань» (далее - ООО «Гавань», общество, заявитель) разрешено приступить к оформлению

исходно-разрешительной и проектной документации на строительство объектов, предусмотренных проектом планировки (пункт 2 указанного постановления).

В целях строительства был сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок с кадастровым номером 50:04:0011301:40, получено положительное заключение экспертизы проектной документации негосударственного экспертного учреждения ООО «ПрофЭксперт» № 2-1-1-0023-15 от 23 июня 2015 г., градостроительный план земельного участка № 50520000GPU0171-13 (утвержден постановлением Администрации Дмитровского района № 4682-П от 24 июня 2013 г.).

16 декабря 2015 г. выдано разрешение на строительство № RU50-03-3143-2015 (взамен ранее выданных № RU50520000-94 от 11 – 12 июля 2013 г.).

Согласно указанному разрешению, наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией «Малоэтажный жилой комплекс «Гавань», состоящий из 12 жилых домов трех типов», количество этажей каждого корпуса: 4. Срок действия разрешения - до 16 февраля 2017 г.

29 декабря 2014 г. на основании заявления ООО «Гавань» (арендатора земельного участка с кадастровым номером 50:04:0011301:40) Администрацией Дмитровского района вынесено постановление № 10309-П «О проведении кадастровых работ для раздела земельных участков с КН 50:04:0011301:40 и 50:04:0011301:70 по адресу г. Дмитров ул. Рогачевская», предписано провести кадастровые работы по разделу указанных земельных участков, которым участок с кадастровым номером 50:04:0011301:40 разделен на ряд участков, в том числе образован земельный участок с кадастровым номером 50:04:0011301:75, площадью 18 878 +/- 48 кв.м.

28 декабря 2015 г. Министерством строительного комплекса Московской области (далее - Министерство) ООО «Гавань» выданы разрешения на ввод в эксплуатацию № RU50-03-3505-2015 и RU50-03-3501-

2015 объектов - корпусов 11 и 12 Малоэтажного жилого комплекса «Гавань» на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0011301:75, с характеристиками: корпус 11 - общая площадь жилых помещений 2 430,1 кв.м (по проекту 2 563,9 кв.м), этажность - 4 этажа; корпус 12 - общая площадь жилых помещений 2 538,2 кв.м (по проекту 2 564,6 кв.м), этажность - 4 этажа.

09 октября 2017 г. между Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области (далее – Администрация, арендодатель) и ООО «Гавань» (арендатор) был заключен договор аренды № 303-д земельного участка с кадастровым номером 50:04:0011301:75, площадью 18 878 кв.м, категория «земли населенных пунктов», разрешенное использование «для размещения объектов малоэтажной жилой застройки».

Постановлением Администрации Дмитровского района от 04 апреля 2018 г. № 2414-П признано утратившим силу постановление Администрации от 05 июня 2013 г. № 4135-П «Об утверждении проекта планировки территории для размещения малоэтажного жилого комплекса «Гавань» на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0011301:40, расположенном по адресу Московская область Дмитровский район г.п. Дмитров г. Дмитров ул. Рогачевская участок 1».

13 декабря 2017 г. и 13 февраля 2018 г. ООО «Гавань» обратилось в Министерство с заявлениями о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта - Малоэтажный жилой комплекс «Гавань» состоящий из 10 жилых домов по адресу г. Дмитров ул. Рогачевская, на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0011301:75 (предыдущий кадастровый номер 50:04:0011301:40).

Уведомлением № 41475 от 06 февраля 2018 г. в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию отказано, по следующим основаниям:

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство: в разрешении указан

земельный участок с кадастровым номером 50:04:0011301:40, фактически объекты расположены на участке с кадастровым номером 50:04:0011301:75;

- отсутствие документов, предусмотренных подпунктом 10.4.1 Административного регламента, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Уведомлением № 42392 от 22 февраля 2018 г. указаны следующие основания для отказа:

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство: в разрешении указан земельный участок с кадастровым номером 50:04:0011301:40, фактически объекты расположены на участке с кадастровым номером 50:04:0011301:75;

- несоответствие объекта требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории: (вводимые объекты не соответствуют проекту планировки территории, утвержденному Постановлением Администрации Дмитровского района от 05 июня 2013 г. № 4135-П, а именно:

- фактическая площадь квартир (дома 1 - 12) – 15 902,10 кв.м, превышает общую площадь квартир по ППТ – 13 271,40 кв.м,

- фактическое количество этажей (4 этажа) не соответствует количеству этажей по ППТ - 3 этажа.

Не согласившись с указанным отказом, выраженным в уведомлении по номеру обращения 42392 от 22 февраля 2018 г., ООО «Гавань» обратилось в Арбитражный суд Московской области к Министерству строительного комплекса Московской области с требованиями о признании его незаконным и обязанности устранить допущенные нарушения путем выдачи испрашиваемого разрешения.

05 апреля 2018 г. ООО «Гавань» обратилось в Министерство строительного комплекса Московской области с заявлением о выдаче разрешения (продлении ранее выданного разрешения) на строительство на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0011301:75 (предыдущий кадастровый номер 50:04:0011301:40).

К заявлению были приложены правоустанавливающие документы на земельный участок, ГПЗУ от 27 февраля 2018 г. № RU50520102-MSZK000847, ранее выданные разрешения на строительство.

09 апреля 2018 г. Министерство строительного комплекса Московской области выдало обществу разрешение на ввод спорного объекта «Малоэтажный жилой комплекс «Гавань», состоящий из 12 жилых домов трех типов (жилые дома № 1 - 10) на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0011301:75 по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Рогачевская» № RU50-4010460-2018.

В этой связи заявитель уточнил заявленные требования и просил признать незаконным отказ ООО «Гавань» в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (номер обращения 42392 от 22 февраля 2018 г.), изложенный в уведомлении Министерства строительного комплекса Московской области от 22 февраля 2018 г.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Администрация Дмитровского муниципального района Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 29 июня 2018 г., оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2018 г., заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Министерство строительного комплекса Московской области просит об отмене судебных актов, полагая, что судами неправильно применены нормы материального права, регулирующие спорные правоотношения.

Отзывы на кассационную жалобу не поступили.

Представители лиц, участвующих в деле, в заседание суда кассационной инстанции не явились.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, суд кассационной инстанции не находит оснований к отмене обжалуемых судебных актов.

Согласно части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

По смыслу приведенной нормы необходимым условием для признания ненормативного правового акта, действий (бездействия) недействительными является одновременно несоответствие оспариваемого акта, действия (бездействия) закону или иному нормативному акту и нарушение прав и законных интересов организации в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации бремя доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Из части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство.

Частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрен перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в том числе: 1) правоустанавливающие документы на земельный участок; 2) градостроительный план земельного участка; 3) разрешение на строительство; 4) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство; 5) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической

эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Согласно части 3.3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, 7, 8, 12 и 13 части 3 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в части 2 настоящей статьи, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 2 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно (часть 3.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Орган обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа (часть 5 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В силу части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;
- несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка градостроительным регламентом.

В соответствии с частью 6.1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 3.2 и 3.3 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на строительство исходя из положений части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации представляет собой

документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Удовлетворяя заявленные требования, суды пришли к выводу о том, что оспариваемый отказ не основан на положениях действующего законодательства, нарушает права и законные интересы заявителя, поскольку заявителем были представлены все необходимые документы для выдачи соответствующего разрешения на строительство.

При этом судами установлено, что разрешения на ввод в эксплуатацию двух из двенадцати корпусов - 11 и 12 Малоэтажного жилого комплекса «Гавань» были выданы обществу Министерством строительного комплекса Московской области еще в декабре 2015 года.

Обращаясь за выдачей разрешения на ввод в эксплуатацию оставшихся корпусов - с 1 по 10 - заявитель представил Технические планы зданий (корпусов), акты о соответствии параметров построенных объектов проектной документации, акты приемки объектов капитального строительства.

Какие-либо иные документы Министерством строительного комплекса Московской области ни у общества, ни в порядке межведомственного взаимодействия, не запрашивались.

В соответствии с заключением Главгосстройнадзора Московской области от 09 ноября 2017 г. объект капитального строительства Малоэтажный жилой комплекс «Гавань» второй этап - корпуса 1 - 10 (тип 1 и 2) по адресу: г. Дмитров, ул. Рогачевская, уч. 1, соответствует требованиям действующих технических регламентов, нормативных правовых актов и проектной документации ООО «НПЦ Монолит».

Сведения о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:04:0011301:40 и образовании под спорную застройку участка с кадастровым номером 50:04:0011301:75 следуют из постановления администрации Дмитровского района от 29 декабря 2014 г. № 10309-П, договора аренды участка № 303-д от 09 октября 2017 г., кадастрового паспорта на указанный участок, и могли быть получены министерством в порядке межведомственного взаимодействия.

Отклоняя доводы Министерства строительного комплекса Московской области о несоответствии этажности дома, так как фактически построенные 4-этажные корпуса указаны в разрешении на строительство, выданном самим Минстроем и об увеличении площадей с 13 971,40 кв.м до 15 902,10 кв.м., суды указали на представленную документацию, из которой следует, что общая жилая площадь по сравнению с данными разрешения на строительство не увеличена.

Кроме того, заявителем испрашивается разрешение на ввод в эксплуатацию корпусов с 1 по 10, общая жилая площадь в которых составляет 10 972 кв.м.

Выводы судов основаны на имеющихся в материалах дела доказательствах и соответствуют положениям действующего законодательства.

Принимая во внимание изложенное, суд кассационной инстанции полагает обоснованным вывод судов о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Доводы кассационной жалобы основаны на неверном толковании норм материального права и направлены на переоценку имеющихся в материалах дела доказательств, в связи с чем подлежат отклонению.

Поскольку нормы материального права, регулирующие спорные отношения, судами применены правильно, процессуальных нарушений не допущено, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены или изменения принятых по делу судебных актов.

При таком положении обжалуемые судебные акты следует оставить без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 29 июня 2018 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2018 г. по делу № А41-15458/18 оставить без изменения, кассационную жалобу Министерства строительного комплекса Московской области – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Е.А.Ананьина

Судьи

Р.Р.Латыпова

Е.Е.Шевченко