



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу

27 ноября 2019г
г.Калуга

Дело №А23-3071/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 25 ноября 2019 г.
Постановление в полном объеме изготовлено 27 ноября 2019 г.

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

председательствующего судьи
судей

Калуцких Р.Г.
Смирнова В.И.
Шелудяева В.Н.

при участии в заседании представителей:

от общества с ограниченной ответственностью «ВВС-Риэлт-Строй» –
директора Щипунова М.В. согласно выписки из ЕГРЮЛ, Халявиной Е.В по
доверенности №8/ю от 10.05.2019, Соболева Н.Р. по доверенности №1 от
01.07.2019;

от Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений
города Калуги – Шестаковой Н.В. по доверенности №9744/06-16 от 01.12.2016;

от Городская Управа города Калуги – Шестаковой Н.В. по доверенности
№01/1-19-Д от 11.01.2019, Чубукова Ю.В. по доверенности №01/156-17-Д от
16.11.2017;

от Инспекция государственного строительного надзора Калужской области
– Ладнова В.А. по доверенности от 15.03.2019;

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу
общества с ограниченной ответственностью «ВВС-Риэлт-Строй» на решение
Арбитражного суда Калужской области от 10.06.2019 и постановление
Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2019 по делу №А23-
3071/2019,

У С Т А Н О В И Л:

общество с ограниченной ответственностью «ВВС-Риэлт-Строй» (далее – ООО «ВВС-Риэлт-Строй», Общество) обратилось в Арбитражный суд Калужской области с заявлением к Управлению архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги (далее – УАГИЗО города Калуги, Управление) о признании недействительным решения об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000348:482, выразившегося в письме от 11.04.2019 № 4318/06-19.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Инспекция государственного строительного надзора Калужской области (далее – ИГСН Калужской области, Инспекция) и Городская управа г. Калуги.

Решением Арбитражного суда Калужской области от 10.06.2019 требования Общества удовлетворены. Решение об отказе в выдаче разрешения на строительство, выразившееся в письме от 11.04.2019 № 4318/06-19, признано недействительным. Суд области обязал УАГИЗО города Калуги в течение 7 рабочих дней со дня вступления настоящего решения суда в законную силу устранить допущенное нарушение прав и законных интересов ООО «ВВС-риэлт-строй» путём повторного рассмотрения по существу его обращений о выдаче разрешения на строительство объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000348:482.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции пришел к выводу, что фактическое начало заявителем строительства до получения разрешения на строительство в силу требований части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Не согласившись с принятым судебным актом, УАГИЗО города Калуги обратилось в Двадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2019 решение Арбитражного суда Калужской области от 10.06.2019 отменено и принято новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Отменяя решение суда первой инстанции и вынося новый судебный акт, суд апелляционной инстанции пришел к выводам, что требования заявителя по настоящему делу направлены на избежание применения к нему правовых последствий незаконного строительства (реконструкции) в обход установленного законом порядка получения разрешения на строительство (реконструкцию) и искусственное создание предпосылок для последующего ввода незаконно возведенного объекта в эксплуатацию, минуя установленную

законом процедуру, предусмотренную статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Не согласившись с выводами суда апелляционной инстанции, ООО «ВВС-риэлт-строй» обратилось с кассационной жалобой в суд округа, в которой просит отменить постановление суда апелляционной инстанции и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В качестве доводов кассационной жалобы Общество ссылается на неправильное применение судом апелляционной инстанции норм материального права, а также ошибочное применение статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Представители Общества в судебном заседании поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Представитель УАГИЗО города Калуги возражали против доводов кассационной жалобы по основаниям, изложенным в письменном отзыве.

Представители Городской Управы города Калуги возражали против удовлетворения кассационной жалобы, по основаниям, изложенным в письменном отзыве.

Представитель ИГСН Калужской области выразил согласие с доводами кассатора.

В силу требований части 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд кассационной инстанции проверяет законность решений, постановлений, принятых арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и возражениях относительно жалобы, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Изучив материалы дела, проверив обоснованность доводов, содержащихся в кассационной жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

Как было установлено судами и следует из материалов дела, 01.10.2018 ООО «ВВС-риэлт-строй» заключило договор аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000348:482, вид разрешенного использования – многоквартирные жилые дома 6-12 этажей, сроком на 11 месяцев.

Общество неоднократно обращалось в УАГИЗО города Калуги с заявлениями о выдаче разрешения на строительство (28.05.2018, 24.10.2018, 12.11.2018, 12.02.2019, 21.02.2019, 28.03.2019).

Письмом от 11.04.2019 № 4318/06-19 Управление отказало ООО «ВВС-риэлт-строй» в выдаче разрешения на строительство, сославшись на положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и получение от ИГСН Калужской области уведомления о выявлении самовольной постройки.

Не согласившись с данным решением, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

При разрешении данного спора суд кассационной инстанции считает необходимым руководствоваться следующим.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится выдача разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа.

Как следует из части 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации получению разрешения на строительство, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

В соответствии с положениями части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 данным кодексом.

Согласно требованиям части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 данной статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частями 7.1 и 9.1 данной статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

По смыслу приведенных положений закона, уполномоченный орган вправе отказать в выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства только на основании правовых норм и обстоятельств, указанных в федеральном законе, к которым начало проведения строительных работ не отнесено.

Также из системного анализа положений статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что проверочные действия уполномоченного органа осуществляются исключительно с целью установления возможности (допустимости) строительства объекта капитального строительства по представленному проекту на заявленном земельном участке. При этом начало строительных работ не влияет на принятие решения о соответствии проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, и возможности возведения на заявленном участке объекта капитального строительства по представленному проекту. В случае положительного заключения - законные основания для отказа в выдаче разрешения на строительство отсутствуют.

Однако как следует из материалов дела, УАГИЗО города Калуги не предъявляло претензий к проектной документации и не ссылалось, что строительства многоквартирного дома начато Обществом с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом судом апелляционной инстанции не принято во внимание, что Обществом при обращении в Управление с заявлением о разрешении строительства объекта была предоставлена предусмотренная законом градостроительная и проектная документация, и каких-либо ссылок на их несоответствие в отказе в выдаче разрешения на строительство не содержится.

Кроме того в материалах дела имеется Протокол заседания Совета по вопросам строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга» от 07.11.2018, согласно которому принято решение «Выдать ООО «ВВС-риэлт-строй» разрешение на строительство после урегулирования вопроса с инспекцией ГСН Калужской области по предписанию о начале строительных работ без разрешения».

Судом апелляционной инстанции не было учтено, что в соответствии с разъяснениями, изложенными в абзаце 3 пункта 1 Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, добросовестность участников гражданских

правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Из материалов дела усматривается, что земельный участок, на котором было начато строительство многоквартирного дома, предоставлен в аренду Обществу для данных целей. Вся необходимая проектная документация у застройщика имеется. Свидетельств, что строительство было начато с нарушением проектной документации, материалы дела не содержат. Общество неоднократно, до начала строительных работ обращалось в Управление за получением разрешения на строительство. Кроме того, 12.11.2018 Общество уведомило Инспекцию ГСН по Калужской области о приостановлении строительных работ на объекте и не возобновляло их до рассмотрения настоящего спора.

Все вышеперечисленные факты свидетельствуют о добросовестном поведении застройщика и не могут квалифицироваться по статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции о том, что судом первой инстанции необоснованно не применены положения статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации о злоупотреблении заявителем правом, направленном на обход установленной ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации процедуры легализации самовольной постройки являются не обоснованными.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции, пришел к правильному выводу, что оспариваемое Решение об отказе в выдаче разрешения на строительство, выразившееся в письме от 11.04.2019 № 4318/06-19 является недействительным.

В силу части 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы арбитражный суд кассационной инстанции вправе оставить в силе одно из ранее принятых по делу решений или постановлений (пункт 5 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного Арбитражный суд Центрального округа считает, что постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2019 по делу №А23-3071/2019 подлежит отмене, как принятое с нарушением норм материального права и несоответствующее фактическим обстоятельствам дела, а решение Арбитражного суда Калужской области от 10.06.2019 по данному делу - оставлению в силе.

Суд кассационной инстанции не установил нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основаниями для отмены принятых судебных актов.

Руководствуясь пунктом 5 части 1 статьи 287, статьями 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2019 по делу №А23-3071/2019 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Калужской области от 20.06.2019 по делу № А23-3071/2019.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Р.Г. Калущих

Судьи

В.И. Смирнов

В.Н. Шелудяев