

# АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 июня 2023 г. по делу N А21-6004/2022

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Савицкой И.Г., судей Алешкевича О.А., Соколовой С.В., при участии от индивидуального предпринимателя Печкина Владимира Александровича представителя Николайчука В.В. (доверенность от 25.10.2021), от Министерства градостроительной политики Калининградской области Ждановой И.Ю. (доверенность от 09.01.2023), рассмотрев 07.06.2023 в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Печкина Владимира Александровича на [решение](#) Арбитражного суда Калининградской области от 18.11.2022 и [постановление](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2023 по делу N А21-6004/2022,

установил:

Индивидуальный предприниматель Печкин Владимир Александрович, ОГРНИП 312392606600155, ИНН 390600847309 (далее - Предприниматель), обратился в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением о признании незаконным решения Министерства градостроительной политики Калининградской области, адрес: 236007, Калининград, ул. Дм. Донского, д. 1, ОГРН 1223900002501, ИНН 390600847309 (далее - Министерство), от 20.05.2022 N РСКАП-20220520-4626535368-4 об отказе в предоставлении услуги, а также о понуждении Министерства выдать Предпринимателю разрешение на строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Калининград, Курортная ул., д. 45 (далее - объект).

[Решением](#) Арбитражного суда Калининградской области от 18.11.2022, оставленным без изменения [постановлением](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2023, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе Предприниматель, ссылаясь на неправильное применение судами двух инстанций норм материального права, а также неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения дела, просит отменить принятые судебные акты и удовлетворить заявленные требования.

Податель жалобы считает, что Министерство при проверке проектной документации, представленной Предпринимателем в целях получения разрешения на строительство объекта, должно было проверить ее соответствие требованиям к строительству на дату выдачи градостроительного плана земельного участка от 11.11.2021 N РФ-39-2-01-0-00-2021-3848/П (далее - ГПЗУ). В соответствии с ГПЗУ максимальная высота зданий, строений, сооружений для малоэтажной многоквартирной жилой застройки установлена в 14 метров, а допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей установлено в 4 метра. Таким образом, положениями ГПЗУ предусмотрена максимальная высота зданий с традиционной скатной крышей в 18 метров. Проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы, предусмотрено строительство здания с традиционной скатной крышей высотой объекта в 18 метров, следовательно, проектная документация соответствует ГПЗУ и оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство объекта по причине несоответствия его градостроительному регламенту, у Министерства не имелось.

В судебном заседании представитель Предпринимателя поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, а представитель Министерства возражала против удовлетворения данной жалобы.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Предпринимателю на основании

договора аренды земельного участка от 22.09.2021 (далее - Договор) передан во временное владение и пользование земельный участок площадью 3053 кв. м с кадастровым номером 39:15:131840:652, расположенный по адресу: Калининград, Курортная ул.

Согласно пункту 1.2 Договора земельный участок предоставлен арендатору для цели строительства многоквартирного дома (далее - МКД).

В целях осуществления строительства МКД на указанном земельном участке арендатором была разработана проектная документация, получившая положительное заключение негосударственной экспертизы.

Предприниматель 18.05.2022 обратился в Министерство с заявлением N 1938114604 о выдаче разрешения на строительство на данном земельном участке объекта.

Решением Министерства от 20.05.2022 N РСКАП-20220520-4626535368-4 Предпринимателю отказано в выдаче испрашиваемого разрешения по причине несоответствия представленных документов ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, а именно: предоставленные материалы проектной документации не соответствуют градостроительным регламентам, установленным действующими [Правилами](#) землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" в части высоты объекта капитального строительства.

Не согласившись с указанным решением, Предприниматель обратился в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

Суды двух инстанций отказали в удовлетворении заявленных требований.

Кассационная инстанция, изучив материалы дела и проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, считает кассационную жалобу Предпринимателя не подлежащей удовлетворению в силу следующего.

Согласно [части 1 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК 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 названным [Кодексом](#).

В силу [части 7 статьи 51](#) ГрК РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с [частями 4 - 6 названной статьи](#) органы. К указанному заявлению прилагаются документы, перечисленные в названной [норме](#).

Согласно [части 11 статьи 51](#) ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство осуществляют соответствующую проверку и принимают решение о выдаче разрешения на строительство или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Основанием для отказа в выдаче разрешения является, в частности, несоответствие представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство ([часть 13 статьи 51](#) ГрК РФ).

В рассматриваемом случае основанием для отказа в выдаче испрашиваемого разрешения послужило несоответствие проектной документации градостроительным регламентам, установленным [Правилами](#) землепользования и застройки городского округа "Город Калининград", утвержденными [решением](#) городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 N 339 (в редакции [постановления](#) Правительства Калининградской области от 28.01.2022 N 39, далее - ПЗЗ), а именно превышение допустимой высоты объекта капитального строительства.

В соответствии с генеральным [планом](#) городского округа "Город Калининград", утвержденным [решением](#) городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 N 225 (в редакции [постановления](#) Правительства Калининградской области от 05.08.2021 N 474; далее - Генеральный план), земельный участок с кадастровым номером 39:15:131840:652 располагается в границах функциональной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный), предназначенной для застройки преимущественно малоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами, домами блокированной жилой застройки и сопутствующими объектами в сфере услуг первичной ступени культурно-бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой.

В соответствии с ПЗЗ указанный земельный участок расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (индекс зоны Ж-3).

Зона застройки малоэтажными жилыми домами установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно малоэтажных (не выше 4 надземных этажей) многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения ([пункт 201](#) ПЗЗ).

В силу требований [пункта 10 таблицы 19](#) ПЗЗ предельная высота объектов малоэтажного жилищного строительства в указанной зоне не должна превышать 15 метров и превышение максимальной высоты объектов капитального строительства не допустимо.

Таким образом, поскольку предельная высота объектов малоэтажного жилищного строительства территориальной зоны, к которой относится указанный земельный участок, не должна превышать 15 метров, в то время как высота предполагаемого к строительству объекта согласно проектной документации составляет 18 метров, то есть превышает предельно установленный параметр градостроительного регламента, суды обоснованно поддержали вывод Министерства о несоответствии объекта ограничениям, установленным [ПЗЗ](#) и действующим на дату выдачи испрашиваемого разрешения на строительство.

Довод Предпринимателя о том, что проектная документация соответствует градостроительному регламенту, а именно ГПЗУ, был предметом рассмотрения и получил надлежащую правовую оценку.

Суды отметили, что согласно [ПЗЗ](#) в редакции, действовавшей на дату выдачи ГПЗУ (11.11.2021), спорный земельный участок относился к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (индекс зоны Ж-4) и находился в подзоне А, для которой установлена максимальная высота зданий - 14 метров с допустимым превышением максимальной высоты объектов капитального строительства в 4 метра.

Между тем [постановлением](#) Правительства Калининградской области от 28.01.2022 N 39 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа "Город Калининград" в ПЗЗ были внесены изменения, которыми градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов приведены в соответствие с Генеральным планом ([часть 3 статьи 9, часть 9 статьи 31, пункт 1 части 2 статьи 33](#) ГрК РФ).

Таким образом, ГПЗУ, полученный Предпринимателем до внесения соответствующих изменений в ПЗЗ, на дату принятия оспариваемого решения не отражал актуальную информацию градостроительных регламентов, в связи с чем содержащиеся в нем сведения правомерно оценивались Министерством в совокупности с ограничениями, установленными в ПЗЗ и

действующими на дату выдачи испрашиваемого разрешения на строительство объекта.

Как верно отмечено судами, по смыслу нормативных положений, приведенных в [статье 57.3](#) ГрК РФ, градостроительный план земельного участка по своей правовой природе не является правоустанавливающим документом и носит исключительно информационный характер для целей определения возможностей и требований по предполагаемой застройке земельного участка, поскольку в нем воспроизводятся сведения, утвержденные документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, включая характеристики земельного участка и принятые в отношении него ограничения.

Относительно довода Предпринимателя о наличии положительного заключения экспертизы проектной документации следует отметить, что данное обстоятельство не отменяет установленные требования градостроительных регламентов, нарушение которых и было выявлено Министерством.

Принимая во внимание изложенное, суды пришли к обоснованному выводу о соответствии оспариваемого решения действующему законодательству и отсутствию оснований для удовлетворения заявленных Предпринимателем требований.

При рассмотрении дела судами установлены и надлежаще оценены все существенные для дела обстоятельства. Выводы судов первой и апелляционной инстанций основаны на всестороннем и полном исследовании доказательств по делу. Нормы материального права применены правильно.

Нарушений норм процессуального права, которые могли бы явиться основанием для отмены обжалуемых судебных актов, судом кассационной инстанции не установлено.

Руководствуясь [статьей 286](#), [пунктом 1 части 1 статьи 287](#), [статьей 289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

постановил:

[решение](#) Арбитражного суда Калининградской области от 18.11.2022 и [постановление](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2023 по делу N А21-6004/2022 оставить без изменения, а кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Печкина Владимира Александровича - без удовлетворения.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Печкину Владимиру Александровичу из федерального бюджета 2850 руб. государственной пошлины, уплаченной по платежному поручению от 26.02.2023 N 14.

Председательствующий  
И.Г.САВИЦКАЯ

Судьи  
О.А.АЛЕШКЕВИЧ  
С.В.СОКОЛОВА

---