

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 22 августа 2016 г. по делу N А66-12236/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 15 августа 2016 года.

Полный текст постановления изготовлен 22 августа 2016 года.

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Любченко И.С., судей Алешкевича О.А. и Подвального И.О., при участии от общества с ограниченной ответственностью "Центральный Кинопарк" Мошовца Р.А. (доверенность от 05.10.2015), Бузовкина С.В. (доверенность от 05.10.2015), от Администрации городского поселения город Конаково Крылова А.Ю. (доверенность от 10.08.2016 N 207), рассмотрев 15.08.2016 в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Центральный Кинопарк" на [постановление](#) Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2016 по делу N А66-12236/2015 (судьи Виноградова Т.В., Докшина А.Ю., Смирнов В.И.),

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Центральный Кинопарк" (место нахождения: 171250, Тверская область, Конаковский район, город Конаково, 1-я Набережная улица, дом 64А, ОГРН 1086911000098, ИНН 6911028210; далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Тверской области с заявлением о признании незаконным отказа Администрации городского поселения город Конаково (место нахождения: 171250, Тверская область, Конаковский район, город Конаково, улица Энергетиков, дом 13, ОГРН 1056910027305, ИНН 6911023966; далее - Администрация) в выдаче разрешения на строительство, выраженного в письме от 05.06.2015 N 1309, а также об обязанности Администрации выдать разрешение на строительство кинотеатра с центром досуга на земельном участке с кадастровым номером 69:43:0070402:0067 по адресу: Тверская область, городское поселение город Конаково, улица Набережная Волги, район ДК "Современник".

В соответствии со [статьей 51](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) суд первой инстанции привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, государственное автономное учреждение Тверской области "Управление государственной экспертизы документации и результатов инженерных изысканий Тверской области" (место нахождения: 170026, город Тверь, Комсомольский проспект, дом 5, корпус 1 ОГРН 1076952034642, ИНН 6952015097; далее - Учреждение).

[Решением](#) Арбитражного суда Тверской области от 06.11.2015 (судья Голубева Л.Ю.) заявленные Обществом требования удовлетворены.

[Постановлением](#) Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2016 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявления Обществу отказано.

В кассационной жалобе Общество просит отменить [постановление](#) от 25.04.2016 и оставить в силе решение от 06.11.2015, ссылаясь на несоответствие выводов суда апелляционной инстанции фактическим обстоятельствам дела и имеющимся доказательствам, которым, по мнению подателя жалобы, судом апелляционной инстанции дана ненадлежащая оценка в их совокупности. Податель жалобы считает ошибочным вывод суда апелляционной инстанции о том, что градостроительный план должен отражать актуальную информацию о действующих градостроительных регламентах, технических условиях.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы жалобы, а представитель Администрации возражал против ее удовлетворения по мотивам, изложенным в отзыве.

Учреждение о времени и месте судебного разбирательства извещено надлежащим образом, однако представители в судебное заседание не явились, в связи с чем в соответствии с [частью 3 статьи 284 АПК РФ](#) жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Законность обжалуемого судебного акта проверена судом кассационной инстанции в порядке, предусмотренном [статьями 274, 284 и 286 АПК РФ](#).

Из материалов дела следует, что постановлением Администрации от 29.06.2009 N 370 утвержден градостроительный план земельного участка площадью 4000 кв. м с кадастровым номером 69:43:0070402:0067, находящегося по адресу: Тверская область, городское поселение город Конаково, город Конаково, улица Набережная Волги, район ДК "Современник".

На основании заявления Общества от 05.08.2009 и градостроительного плана земельного участка, утвержденного постановлением Администрации от 29.06.2009 N 370, заявителем 10.08.2009 получено разрешение N RU69515101-74 на строительство первого этапа строительства кинотеатра с центром досуга по адресу: Конаковский район, городское поселение город Конаково, улица Набережная Волги, район ДК "Современник".

23.12.2009 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРПН) зарегистрировано право собственности Общества на возведенный заявителем на основании указанного разрешения на строительство объект незавершенного строительства (выписка из ЕГРПН от 15.03.2016 N 69/001/010/2016-2169).

На основании договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка под объектом недвижимого имущества от 28.12.2009 Обществу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 69:43:0070402:0067 общей площадью 4000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, городское поселение город Конаково, город Конаково, улица Набережная Волги, район ДК "Современник" (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.01.2010).

Решением Совета депутатов города Конаково от 26.02.2013 N 591 утверждены Правила землепользования и застройки городского поселения города Конаково (далее - Правила N 591).

Постановлением Администрации от 11.04.2014 N 171 утверждены Правила обустройства и содержания строительных площадок на территории МО "Городское поселение город Конаково".

Общество 28.05.2015 обратилось в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство "Кинотеатра с центром досуга", к которому были приложены свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, градостроительный план земельного участка, утвержденный постановлением Администрации от 29.06.2009 N 370, проектная документация, положительное заключение государственной экспертизы.

Письмом от 05.06.2015 N 1309 Администрация отказала в выдаче разрешения на строительство, поскольку представленные документы не соответствуют требованиям градостроительного плана земельного участка. Администрация также сообщила о том, что в соответствии с Правилами N 591, минимальная площадь участка состоит из занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Общество оспорило отказ Администрации в судебном порядке.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что Общество представило в Администрацию все документы, предусмотренные [частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации](#) (далее - ГрК РФ), и не усмотрел оснований для вывода о несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении заявления Общества, придя к выводу о законности оспариваемого отказа Администрации.

Кассационная инстанция, изучив материалы дела и проверив правильность применения судом апелляционной инстанции норм материального и процессуального права, считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению в силу следующего.

Согласно [статье 51](#) 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 \(часть 1\)](#); не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях ([часть 3](#)).

В [частях 7 и 9 статьи 51](#) ГрК РФ приведен перечень документов, направляемых в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган, который в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа ([часть 11 названной статьи](#)).

Основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство являются, в частности, отсутствие документов, предусмотренных [частями 7 и 9 статьи 51](#) ГрК РФ, или несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ([часть 13 статьи 51](#) ГрК РФ).

Исходя из положений [статей 43 - 46, 48, 50, 51, 52, 53](#) ГрК РФ градостроительный план земельного участка является необходимым документом при осуществлении строительства и эксплуатации земельного участка.

Согласно [пункту 4 части 3 статьи 44](#) ГрК РФ в составе градостроительного плана земельного участка указываются, в том числе, информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка.

[Форма](#) градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти ([часть 5 статьи 44](#) ГрК РФ).

В [подпунктах 2.2.1 - 2.2.4](#) Формы градостроительного плана, утвержденной [приказом](#) Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 N 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка" (действовавшей на период спорных отношений), закреплена возможность отражения в градостроительном плане земельного участка сведений градостроительного регламента, установленного правилами землепользования и застройки индивидуально для каждой территориальной зоны, с учетом особенностей ее расположения и развития.

В соответствии с [пунктами 2 и 3 статьи 85](#) Земельного кодекса Российской Федерации

правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ([пункт 9 статьи 1](#) ГрК РФ).

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства ([часть 1 статьи 36](#) ГрК РФ).

Судом апелляционной инстанции установлено и материалами дела подтверждается, что Общество представило в Администрацию градостроительный план земельного участка площадью 4000 кв. м с кадастровым номером 69:43:0070402:0067, находящегося по адресу: Тверская область, городское поселение город Конаково, город Конаково, улица Набережная Волги, район ДК "Современник", утвержденный постановлением Администрации от 29.06.2009 N 370, согласно разделу 2 которого градостроительный регламент не установлен, виды разрешенного использования земельного участка градостроительным регламентом не установлены.

При этом Правила N 591 включают в себя, в том числе, градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости и градостроительный регламент по парламентам использования недвижимости.

Исследовав и оценив представленные лицами, участвующими в деле, доказательства по правилам [статей 65 и 71](#) АПК РФ, суд апелляционной инстанции установил, что на момент обращения Общества с заявлением о выдаче разрешения на строительство в отличие от момента получения Обществом градостроительного плана, утвержденного постановлением Администрации от 29.06.2009 N 370, в отношении планируемого к застройке земельного участка имелся утвержденный в установленном порядке градостроительный регламент, в связи с чем суд пришел к обоснованному выводу, что представленный заявителем градостроительный план содержал информацию, не соответствующую действующему градостроительному регламенту.

Кроме того, в обжалуемом отказе Администрацией верно указано на несоответствие представленного проекта статье 52 Правил N 591, согласно которой минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации. При этом в проекте на земельном участке отсутствуют территории озеленений, парковочных мест в соответствии с указанными в проектной документации расчетными показателями.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции правомерно указал, что

строительство объектов недвижимости может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами, поэтому при выдаче разрешения на строительство в рассматриваемом случае не может быть принят во внимание градостроительный план земельного участка, утвержденный в 2009 году до вступления в силу действующих правил землепользования и застройки, в связи с чем отказ Администрации в выдаче разрешения на строительство соответствует закону и не нарушает прав и законных интересов заявителя.

Учитывая, что дело рассмотрено судом апелляционной инстанции полно и всесторонне, нормы материального и процессуального права применены правильно, суд кассационной инстанции считает, что нет оснований для отмены [постановления](#) суда апелляционной инстанции от 25.04.2016.

Принимая во внимание положения [пункта 3 части 1 статьи 333.21](#) Налогового кодекса Российской Федерации в их взаимосвязи с [пунктом 12 части 1 статьи 333.21](#) названного Кодекса, суд кассационной инстанции полагает, что Обществу подлежит возврату из федерального бюджета государственная пошлина, излишне уплаченная при обращении в суд кассационной инстанции в размере 1500 руб.

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

постановил:

[постановление](#) Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2016 по делу N А66-12236/2015 оставить без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Центральный Кинопарк" - без удовлетворения.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью "Центральный Кинопарк" (место нахождения: 171250, Тверская область, Конаковский район, город Конаково, 1-я Набережная улица, дом 64А, ОГРН 1086911000098, ИНН 6911028210) из федерального бюджета 1500 руб. государственной пошлины, излишне уплаченной за рассмотрение дела в арбитражном суде кассационной инстанции по платежному поручению от 01.06.2016 N 31.

Председательствующий
И.С.ЛЮБЧЕНКО

Судьи
О.А.АЛЕШКЕВИЧ
И.О.ПОДВАЛЬНЫЙ
