



## Арбитражный суд Брянской области

241050, г. Брянск, пер. Трудовой, д.6 сайт: www.bryansk.arbitr.ru

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

город Брянск

Дело №А09-11219/2015

07 декабря 2015 года

Резолютивная часть решения объявлена 01.12.2015 года

Арбитражный суд Брянской области в составе: судья Черняков А.А. , при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Горбаневой М.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Производственно - инвестиционная компания» о признании недействительным решения Управления по строительству и развитию территории города Брянска об отказе в выдаче разрешения на строительство от 15.06.2015 № 28/4065 при участии в заседании:

от заявителя: Гедеке-Мейер Е. Р. – юрисконсульт (доверенность №1 от 06.04.2015), от ответчика: Рубцова О.А. - начальник ю/о (доверенность №28/8881 от 29.10.2015 года); установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-Инвестиционная Компания» (далее – ООО «ПИК», Общество) обратилось в Арбитражный суд Брянской области с заявлением к Управлению по строительству и развитию территории города Брянска (далее – ответчик, Управление) о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство многоквартирного жилого дома (позиция 2) по проспекту Московскому в Фокинском районе города Брянска от 15.06.2015 № 28/4065.

Ответчик с заявлением не согласен по основаниям, изложенным в письменном отзыве.

Заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд установил следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 32:28:0041603:36, площадью 10 092 кв.м., имеющий адресные ориентиры: г.Брянск, Фокинский район, пр-т Московский, разрешенный вид использования: для жилищного строительства, находится у ООО «ПИК» на правах аренды на основании договора аренды земельного участка №2254 от 20.09.2010, договора уступки права аренды земельного участка от 10.02.2012, дополнительного соглашения от 13.08.2013.

Дополнительным соглашением, заключенным между ООО «ПИК» и Управлением имущественных отношений Брянской области от 21.10.2014 срок действия договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:28:0041603:36 продлен до 28.06.2017 (номер государственной регистрации 32-32-01/087/2014-668).

01.06.2015 ООО «ПИК» обратилось в Управление с заявлением о повторном рассмотрении заявления о выдаче разрешения на строительство многоквартирного жилого

дома (позиция 2) по проспекту Московскому в Фокинском районе г.Брянска и ранее представленных документов.

Письмом №4065 от 15.06.2015 Управление по строительству и развитию территории г.Брянска п отказало Обществу в выдаче разрешения на строительство в связи с несоответствием градостроительного плана земельного участка от 15.05.2012 №RU32301000-0400000000002851 градостроительному регламенту, установленному в составе Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «город Брянск» (для части территории муниципального образования), утвержденным Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 №991, земельный участок, ориентировочной площадью 53 320 кв. м. ввиду его нахождения в зоне учреждений здравоохранения и социальной защиты (ОД4), где жилищное строительство не предусмотрено.

ООО «ПИК» полагая, что данный отказ противоречит действующему законодательству и нарушает его законные права и интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, суд находит заявленные требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

По смыслу статей 198 и 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации условиями признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений, действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц являются несоответствие оспариваемого акта, решения, действия (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и одновременно с этим нарушение названным актом, решением, действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 1 статьи 65, части 5 статьи 200 АПК Российской Федерации, обязанность доказывания законности совершения оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

В соответствии с [частью 11 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство: проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство; проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка; выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрен исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство: отсутствие документов, предусмотренных частями 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса установлено, что земли делятся по целевому назначению на категории, и правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и из разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В соответствии с пунктом 2 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 (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно [части 1 статьи 30](#) ГрК РФ правила землепользования и застройки призваны обеспечивать не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, связанные, в частности, с устойчивым развитием территорий муниципальных образований, сохранением окружающей среды и объектов культурного наследия, улучшением инвестиционной привлекательности соответствующих территорий и т.п., которые могут вступать в объективное противоречие с интересами собственников.

В соответствии с [частью 2 статьи 30](#) ГрК РФ правила землепользования и застройки включают в себя: 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; 2) карту градостроительного зонирования; 3) градостроительные регламенты.

Учитывая изложенные требования закона, градостроительный план земельного участка по существу представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку, в которой указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях. Таким образом, градостроительный план не устанавливает соответствующие характеристики, а лишь воспроизводит те из них, которые определены в перечисленных актах в отношении территории, на которой расположен данный участок, то есть является информационным документом.

Как было указано выше, в качестве основания для отказа Обществу в выдаче разрешения, оформленного письмом от №4065 от 15.06.2015, указано несоответствие градостроительного плана земельного участка от 15.05.2012 №RU32301000-0400000000002851 градостроительному регламенту в составе Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «город Брянск» (для части территории муниципального образования), утвержденным Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 №991 (в редакции Решения Брянского городского Совета народных депутатов от 26.02.2014 №1184), ввиду расположения спорного земельного участка в зоне учреждений здравоохранения и социальной защиты (ОД4), где в качестве основных, вспомогательных и условно-разрешенных видов использования недвижимости жилищное строительство не предусмотрено, в то время как представленный Обществом в Управление градостроительный план земельного участка предусматривал строительство многоэтажного многоквартирного дома, что свидетельствует о его несоответствии градостроительному регламенту.

Довод заявителя о соответствии градостроительного плана земельного участка от 15.05.2012 №RU32301000-0400000000002851 градостроительному регламенту в редакции, действующей на момент его выдачи, судом не принимается, поскольку если градостроительный регламент изменен до момента получения разрешения на строительство объекта, градостроительный план земельного участка должен быть приведен в соответствие с ним. Указанный вывод согласуется с ранее изложенным и

вытекает из разницы правовых значений градостроительного плана и градостроительного регламента.

На основании изложенного, суд, оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК Российской Федерации, приходит к выводу о правомерности изложенных Управлением оснований для отказа Обществу в выдаче разрешения на строительство по основаниям, изложенным в письме от 15.06.2015 № 28/4065, и, как следствие, отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на заявителя, однако взысканию не подлежат ввиду оплаты.

Руководствуясь статьями 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### Р Е Ш И Л :

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Производственно - инвестиционная компания» о признании недействительным решения Управления по строительству и развитию территории города Брянска об отказе в выдаче разрешения на строительство, сформулированного в письме от 15.06.2015 № 28/4065, оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Двадцатый арбитражный апелляционный суд г. Тула. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Брянской области.

Судья

Черняков А.А.