



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
21 апреля 2016 года

Дело № А56-17426/2016

Резолютивная часть решения объявлена 19 апреля 2016 года.
Полный текст решения изготовлен 21 апреля 2016 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Лобовой Д.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Хертек В.Ч., рассмотрев в судебном заседании дело по иску закрытого акционерного общества «Строительный трест» (адрес: 195271, Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корп. 4, ИНН 7804004544, ОГРН 1037808001890) к Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (адрес: 191023, Санкт-Петербург, уд. Зодчего Росси, д. 1/3) о признании незаконным Уведомления Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 09 марта 2016 года № 07-05-195/16-Ои об отказе ЗАО «Строительный трест» в выдаче разрешения на строительство; об обязанности Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга устранить допущенное нарушение и в течение 10-ти дней с даты вступления решения суда в законную силу, приняв решение о выдаче ЗАО «Строительный трест» разрешения на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77.

при участии

- от истца: представителя Тватиловой И.В. по доверенности от 18.04.2016, представителя Вересовой Н.А. по доверенности от 21.07.2014
- от ответчика: представителя Шалиной С.Н. по доверенности от 20.12.2015

у с т а н о в и л :

Заявитель - закрытое акционерное общество «Строительный трест» обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга о признании незаконным Уведомления Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 09 марта 2016 года № 07-05-195/16-Ои об отказе ЗАО «Строительный трест» в выдаче разрешения на строительство; об обязанности Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга устранить допущенное нарушение и в течение 10-ти дней с даты вступления решения суда в законную силу, приняв решение о выдаче ЗАО «Строительный трест» разрешения на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными

помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77.

Служба возражала против удовлетворения исковых требований по мотивам, изложенным в отзыве. Также, заинтересованное лицо заявило ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Комитета по градостроительству и архитектуре.

Согласно части 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон.

В данном случае заявитель не обосновал, о каких правах и обязанностях Комитета может быть принят судебный акт по настоящему делу.

Таким образом, ходатайство Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга о привлечении к участию в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, не подлежит удовлетворению.

Как следует из материалов дела, 26.02.2016 ЗАО «Строительный трест» направил в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее - Служба ГАСН) заявление о выдаче разрешения на строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Тореза, д. 77.

Указанное заявление ЗАО «Строительный трест» с приложением было подано в Службу ГАСН через СпбГКУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг», что подтверждается распиской о приеме документов для предоставления государственной (муниципальной) услуги № 9494657 от 26.02.2016.

09 марта 2016 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в адрес ЗАО «Строительный трест» было направлено Уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство № 07-05-195/16-Ои (далее - Уведомление) по следующим основаниям:

1) Отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. Застройщиком не предоставлены материалы, содержащиеся в проектной документации: согласие всех правообладателей объекта капитального строительства, оформленное надлежащим образом;

2) Предоставленные документы не соответствуют требованиям Градостроительного плана земельного участка № RU 78113000-24031, утвержденного Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 2296 от 22.12.2015 в части соблюдения требований пункта 2.2.2 -максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале (в предоставленной проектной документации отсутствуют сведения о средней высоте застройки квартала, в границах территории которого расположен данный земельный участок).

В соответствии с частью 14 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке. Суд считает вышеуказанный отказ Заинтересованного лица в выдаче разрешения на строительство незаконным и необоснованным по следующим основаниям:

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Порядок выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства, в том числе перечень представляемых документов для получения такого разрешения, установлен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство являются:

- отсутствие документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ;
- несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

1. Подтверждение предоставления ЗАО «Строительный трест» в Службу ГАСН всех документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ:

Между ЗАО «Строительный трест» и Товариществом собственников жилья «Парголово» 18.01.2016 был заключен Договор аренды № 18/01-2016/Ар_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем (далее — Договор от 18.01.2016), прошедший в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу государственную регистрацию 22.01.2016, номер регистрации 78-78/039-78/039/001/2016-58/2.

В соответствии с пунктом 1.1 Договора от 18.01.2016 ТСЖ «Парголово» передало ЗАО «Строительный трест» за плату во временное владение и пользование земельный участок, принадлежащий на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирных домах общей площадью 18 366 +/- 47 кв.м, относящийся к землям населенных пунктов, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; ориентир г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 77; почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, кадастровый номер 78:36:0536001:3662 (далее -Земельный участок), а также объекты, расположенные на земельном участке (а именно: многоквартирные дома по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 71, корп. 2; пр. Тореза, д. 73, корп. 1; пр. Тореза, д. 73, корп. 2; пр. Тореза, д. 75, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 2; пр. Тореза, д. 79, корп. 1, пр. Тореза, д. 79, корп. 2 (далее — Многоквартирные дома).

Согласно пункту 1.2 Договора от 18.01.2016 ЗАО «Строительный трест», владея земельным участком и многоквартирными домами, расположенными на нем, на праве аренды в соответствии с условиями Договора аренды, приобретает право осуществить все действия по реализации на земельном участке инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией.

В соответствии с пунктом 1.6 Договора от 18.01.2016 ЗАО «Строительный трест» в период реализации инвестиционного проекта и до завершения всех своих обязательств во всех гражданско-правовых взаимоотношениях с третьими лицами выступает как Застройщик и имеет право привлекать участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004. Пунктом 3.4.7 Договора от 18.01.2016 было предусмотрено право ЗАО «Строительный трест» получить разрешение на строительство многоквартирного жилого дома со

встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией.

В порядке выполнения условий Договора от 18.01.2016 ЗАО «Строительный трест» 26.02.2016 обратилось в Службу ГАСНа с заявлением о выдаче разрешения на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореца, д. 77.

Суд считает, что ЗАО «Строительный трест» были предоставлены в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга все документы, необходимые в соответствии с частью 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ для получения разрешения на строительство.

Как следует из расписки о приеме документов для предоставления государственной (муниципальной) услуги № 9494657 от 26.02.2016 ЗАО «Строительный трест» вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство предоставило следующие документы: Доверенность, Договор аренды № 18/01-2016/Ар_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем, Протокол № 7 решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах от 18.01.2016, Протокол № 8 решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах от 24.02.2016, Согласие Панькова А.Е., Согласие Патракеевой З.А., Согласие Матвеевой Е.В., Согласие Топталовой И.В., Согласие ЗАО «Строительный трест», Описание документов, принятых для государственной регистрации права на недвижимое имущество от 25.12.2015, Письмо Жилищного комитета № 02-16-1430/15-1-1 от 30.12.2015, Письмо Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга № 01-33-11110/15-0-1 от 18.12.2015, Кадастровый паспорт, Градостроительный план земельного участка, Распоряжение № 2296 от 22.12.2015, Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0001-16 от 10.01.2016, Положительное заключение повторной экспертизы № 78-2-1-2-0016-16 от 25.02.2016, Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № 0000169, Раздел 1 Пояснительная записка 142-15-ПЗ Том 1, Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» 142-15-ПЗУ Том 2, Раздел 3 «Архитектурные решения» Подраздел 1 «Архитектурные решения» Книга 1 «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями» Корпус А Пояснительная записка. Графические материалы 142-15-АР1 Том 3.1, Раздел 3 «Архитектурные решения» Подраздел 1 «Архитектурные решения» Книга 2 «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями» Корпус Б Пояснительная записка. Графические материалы 142-15-АР2 Том 3.2, Раздел 3 «Архитектурные решения» Подраздел 1 «Архитектурные решения» Книга 3 «Встроенно-пристроенная подземная автостоянка» Пояснительная записка. Графические материалы 142-15-АР3 Том 3.3, Раздел 6 «Проект организации строительства» 142-15-ПОС Том 6, Раздел 7 «Проект по организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства» 142-15-ПОД Том 7, Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» 142-15-ОДИ Том 10, Список документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительство.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство, как следует из уведомления, стало отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ (Застройщиком не предоставлены материалы, содержащиеся в проектной документации: согласие всех правообладателей объекта капитального строительства, оформленное надлежащим образом).

Вместе с тем, необходимо отметить следующее.

В соответствии с пунктом 6 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ в случае реконструкции объекта капитального строительства предоставляется согласие всех правообладателей объекта капитального строительства, за исключением случаев реконструкции многоквартирного дома, указанных в пункте 6.2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса.

Согласно пункту 6.2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ в случае реконструкции многоквартирного дома предоставляется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством, или, если в результате реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, предоставляется согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В Службу ГАСНа вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство от 26.02.2016 был предоставлен Протокол № 7 от 18 января 2016 года решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 71, корпус 2, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 73, корп. 1; пр. Тореза, д. 73, корп. 2; пр. Тореза, д. 75, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 2; пр. Тореза, д. 79, корп. 1, пр. Тореза, д. 79, корп. 2 {прилагается). В соответствии с указанным Протоколом № 7 от 18.01.2016 (вопрос 5) собственники помещений в многоквартирных домах единогласно одобрили передачу ЗАО «Строительный трест» Земельного участка и объектов, расположенных на нем (Многоквартирные дома) для осуществления на территории Земельного участка всех необходимых действий по реализации Инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией, с правом демонтажа (сноса) существующих Многоквартирных домов, путем заключения с ЗАО «Строительный трест» договора аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем. Так же этим протоколом собственники уполномочили Товарищество Собственников Жилья «Парголовский массив», в лице Председателя, подписать договор аренды земельного участка и Многоквартирных домов, условия Договора аренды оставить на усмотрение Председателя.

Также в Службу ГАСНа вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство от 26.02.2016 был предоставлен Протокол от 24.02.2016 № 8 решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 71, корпус 2, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 73, корп. 1; пр. Тореза, д. 73, корп. 2; пр. Тореза, д. 75, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 2; пр. Тореза, д. 79, корп. 1, пр. Тореза, д. 79, корп. 2.

Как следует из Протокола от 24.02.2016 № 8, все собственники помещений в многоквартирных домах единогласно одобрили демонтаж (снос) существующих многоквартирных домов, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 71, корпус 2, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 73, корп. 1; пр. Тореза, д. 73, корп. 2; пр. Тореза, д. 75, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 2; пр. Тореза, д. 79, корп. 1, пр. Тореза, д. 79, корп. 2 и собственноручно все 100% собственников подписали Протокол № 8 от 24.02.2016 года.

Кроме того, дополнительно, по итогам принятия решений общим собранием собственников от 24.02.2016 каждый из собственников помещений в многоквартирных домах предоставил личное согласие на демонтаж путем сноса Многоквартирных жилых домов. Согласие Панькова А.Е., Согласие Патракеевой З.А., Согласие Матвеевой Е.В., Согласие Топталовой И.В., Согласие ЗАО «Строительный трест» были предоставлены в Службу ГАСНа вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство.

Поскольку пункты 6 и 6.2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ дают прямое указание о предоставлении согласия собственников только в случае

реконструкции многоквартирного дома, а поданная вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство проектная документация и Положительное заключение экспертизы содержат сведения о полном сносе (демонтаже) Многоквартирных домов (общей площадью 5 685,4 кв.м.) и строительстве на Земельном участке нового объекта недвижимости - многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (общей площадью 115 466,27 кв.м., трансформаторной подстанцией, истец считает, что условия указанных пунктов в данном случае не применяются, а требования статей 36 и 44 Жилищного кодекса РФ полностью соблюдены предоставлением вышеуказанных документов.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, оформленные Протоколами от 18 января 2016 года № 7 и от 24.02.2016 № 8, согласно которым все собственники единогласно приняли решение о передаче ЗАО «Строительный трест» земельного участка и объектов, расположенных на нем (Многоквартирные дома) для осуществления на территории земельного участка всех необходимых действий по реализации Инвестиционного проекта по строительству нового объекта недвижимости и о демонтаже путем сноса существующих многоквартирных домов, были приняты в полном соответствии с требованиями статей 36 и 44 Жилищного кодекса РФ.

С учетом изложенного, при подаче заявления о выдаче разрешения на строительство положения частей 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ ЗАО «Строительный трест» были полностью соблюдены.

2. Подтверждение соответствия представленных в Службу ГАСН документов требованиям Градостроительного плана № RU 78113000-24031.

Согласно Уведомлению вторым основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство стало предоставление ЗАО «Строительный трест» документов, которые не соответствуют требованиям Градостроительного плана земельного участка № RU 78113000-24031, утвержденного Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 2296 от 22.12.2015 в части соблюдения требований пункта 2.2.2 - максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале (в предоставленной проектной документации отсутствуют сведения о средней высоте застройки квартала, в границах территории которого расположен данный земельный участок).

В соответствии с пунктом 2.1 Градостроительного плана земельного участка № RU 78113000-24031 градостроительный регламент земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, кадастровый номер 78:36:0536001:3662 установлен в составе Правил землепользования и застройки, утвержденных Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009г. № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее Правила землепользования и застройки). Территориальная зона указанного земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга - ТЗЖ2 (зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).

Согласно пункту 2.2.2 Градостроительного плана земельного участка № RU 78113000-24031 предельная высота зданий, строений, сооружений составляет 80 метров. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных на

застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

Согласно подпункту 5 пункта 2.2.4 Градостроительного плана земельного участка № RU 78113000-24031 максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.

Предельная высота объекта капитального строительства составляет 77 метров, что следует из пункта 1.9 Технико-экономических показателей объекта капитального строительства (Раздел 1 Пояснительной записки 142-15-ПЗ, прилагается) и не нарушает предельную высоту зданий, строений, сооружений, установленную в пункте 2.2.2 Градостроительного регламента земельного участка № RU 78113000-24031.

Указание Службой ГАСНа на нарушение ЗАО «Строительный трест» пункта 2.2.2 Градостроительного плана земельного участка № RU 78113000-24031 в части того, что в предоставленной проектной документации отсутствуют сведения о средней высоте застройки квартала, в границах территории которого расположен земельный участок, являются несостоятельными доводами ввиду следующего.

В соответствии с ст. 42 и 43 Градостроительного кодекса РФ и ст. 6 п/п 6.5.2 Инструкции о порядке разработки, составе и содержании документации по планировке территории в Санкт-Петербурге, утвержденной Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 22.05.2006 № 515: характеристики планируемого развития территории должны включать параметры застройки территории (коэффициент застройки, коэффициент озеленения, средняя (максимальная) этажность), то есть средняя этажность существующих зданий в квартале на застроенных территориях может быть определена проектировщиком, разрабатывающим проект застройки какого-либо земельного участка на основании утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории, в состав которой входит данный земельный участок. Вместе с тем, утвержденный проект планировки и проект межевания территории, в которую входит земельный участок кадастровый номер 78:36:0536001:3662, в настоящее время отсутствует.

Проектная документация на строительство конкретного объекта капитального строительства в соответствии с градостроительным законодательством не включает в себя обязанность проектировщика/заказчика самостоятельно произвести расчет средней высоты существующих зданий в квартале, что подтверждается следующим.

В соответствии с пунктом 2 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ проектная документация 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.

Согласно пункту 13 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Из Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» не следует, что в состав проектной документации входит в обязательном порядке расчет средней высоты существующих зданий в квартале.

При разработке документации по проектированию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Тореза, д. 77, проектная организация руководствовалась следующим.

В соответствии с Приложением № 4 к Правилам землепользования и застройки утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009г. № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга») в части предельной высоты зданий, сооружений рассматриваемая территория расположена в зоне ограниченной пр. Тореза, Северным проспектом, ул. Витковского, условной линией проходящей в районе границы парка Сосновка, границ земельных участков с кадастровыми номерами 78:36:0005359:62; 78:36:0005359:29; 78:36:0005359:39 с максимальной высотой конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, 5 метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли 80 метров и с локальным увеличением предельной высоты зданий, строений и сооружений в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли 85 метров.

Подпунктом 6 пункта 6 статьи 21 части II Приложения № 3 к Правилам землепользования и застройки, устанавливающей градостроительный регламент зоны ТЗЖ2 определено, что максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 8 части II Приложения № 3 к Правилам.

В соответствии с пунктом 4 статьи 8 части II Приложения N 3 Правил землепользования и застройки максимальная высота зданий, строений и сооружений на территории с кодовым обозначением ТЗЖ2 определяется градостроительным регламентом территориальных зон, а также значениями предельной высоты зданий и сооружений для соответствующих подзон, указанных на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (приложение 4) с учетом ограничений указанных в тексте градостроительных регламентов (глава 2 части II Правил землепользования и застройки (приложение 3)).

В соответствии с пунктом 7 статьи 8 части II Приложения N 3 Правил землепользования и застройки предельная высота зданий, строений, сооружений для прочих территорий Санкт-Петербурга, к которым относится рассматриваемая территория, указана в двух формах:

1) в форме одного значения вида «А», где А - максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

2) в форме одного значения вида «*AN», где:

* - местоположение локального увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений;

N - номер локального увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений;

А - значение локального увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

В соответствии с пунктом 8 статьи 8 части II Приложения № 3 к Правилам землепользования и застройки местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанных на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории Санкт-Петербурга, утвержденной в установленном порядке.

Подпунктом 6 пункта 6 статьи 21 части II Приложения № 3 к Правилам землепользования и застройки, устанавливающей градостроительный регламент зоны ТЗЖ2, определено, что максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

Вместе с тем Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, а также иными нормативными правовыми документами органов законодательной и исполнительной власти Санкт-Петербурга не определены понятия, исходные данные и методики расчета позволяющие учесть ограничение установленное подпунктом 6 пункта 6 статьи 21 части II Приложения № 3 Правил землепользования и застройки, а именно:

- законодательство Санкт-Петербурга не определяет какие территории Санкт-Петербурга относятся к застроенным, по отношению к которым действует указанное ограничение;

- какими исходными данными в части определения высоты существующих зданий необходимо руководствоваться проектировщику, при расчете средней высоты существующих зданий в квартале;

- какой орган обязан заказчику/проектировщику проектной документации объекта предоставить данные по высоте существующих зданий в квартале;

- по какой методике необходимо производить расчет средней высоты существующих зданий в квартале;

Понятие «застроенных территорий» определено в действующем законодательстве РФ и СПб только в отношении процесса развития застроенных территорий осуществляемого в соответствии с Решением о развитии застроенной территории принимаемым, применительно к территориям Санкт-Петербурга, Правительством Санкт-Петербурга. В отношении территории, в состав которой входит земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Тореза, д. 77, указанное решение Правительством Санкт-Петербурга не принято.

Для расчета средней высоты существующих зданий в квартале, в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 8 части II Приложения № 3 к Правилам землепользования и застройки, необходимо использовать сведения о высоте существующих зданий в квартале соответствующие требованиям к определению высоты зданий, строений, сооружений, установленным Правилами землепользования и застройки. Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга не предоставляет указанные сведения в составе исходных данных выдаваемых как для подготовки проектов планировки и проектов межевания территории, так и для разработки проектов строительства конкретного объекта. Обязанность Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга или иного органа, уполномоченного выдавать указанные сведения, нормативными актами органов законодательной и исполнительной власти Санкт-Петербурга не определена.

Кроме того необходимо отметить, что проектная документация прошла негосударственную экспертизу в ООО «ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ» (Положительные заключения негосударственной экспертизы № 4-1-1-0001-16 от 10.01.2016 и № 78-2-1-2-0016-16 от 25.02.2016 прилагаются).

В соответствии с указанными Положительными заключениями ООО «ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ» (пункт 3.2) разделы проектной документации объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 77 кадастровый номер 78:36:0536001:3662, по содержанию соответствуют требованиям «Положения о составе

разделов проектной документации и требованиям к их содержанию», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008.

Таким образом, представленная ЗАО «Строительный трест» проектная документация полностью соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, а также не нарушает нормативно рассчитанную предельную высоту зданий, строений, сооружений, установленную в пункте 2.2.2 Градостроительного регламента земельного участка № RU 78113000-24031. Требования Службы ГАСНа о необходимости включения в проектную документацию сведений о средней высоте зданий застройки квартала, в границах территории которого расположен земельный участок, не имеют под собой каких-либо надлежащих правовых оснований.

Суд считает, что оспариваемое уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство нарушает требования части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а также нарушает право ЗАО «Строительный трест» на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77.

В соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 201 АПК РФ в резолютивной части решения должно содержаться указание на признание оспариваемых действий незаконными и обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок.

В данном случае способом устранения допущенных нарушений прав и законных интересов ЗАО «Строительный трест» является обязанность Службы ГАСНа выдать заявителю разрешение на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77.

В связи с удовлетворением исковых требований судебные расходы заявителя по оплате государственной пошлины подлежат взысканию со Службы строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Арбитражный суд решил:

Отказать в удовлетворении ходатайства Службы строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга о привлечении к участию в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Признать незаконным Уведомление Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 09 марта 2016 года № 07-05-195/16-Ои об отказе ЗАО «Строительный трест» в выдаче разрешения на строительство.

Обязать Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга устранить допущенное нарушение и в течение 10-ти дней с даты вступления решения суда в законную силу, выдать ЗАО «Строительный трест» разрешение на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77.

Взыскать со Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в пользу закрытого акционерного общества «Строительный трест» расходы по оплате госпошлины в сумме 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

Д.В.Лобова