



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

07 апреля 2017 года

Дело №А56-17426/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 04 апреля 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 07 апреля 2017 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в составе

председательствующего судьи: Аносовой Н.В.,

судей: Бурденкова Д.В., Зайцевой Е.К.

при ведении протокола судебного заседания Захаровой С.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А56-17426/2016

(судья Лобова Д.В.), принятое

по иску АО «Строительный трест»

к Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
третьи лица: Дереш И.В., Савицкий К.В., Бердникова О.В., Комитет имущественных
отношений Санкт-Петербурга, Комитет по градостроительству и архитектуре

о признании незаконным Уведомления Службы государственного строительного

надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 07-05-195/16-Ои об отказе

АО «Строительный трест» в выдаче разрешения на строительство; об обязанности

Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

устранить допущенное нарушение и в течении 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 в судебном заседании:

от истца: Топталова И.В. (по доверенности от 28.08.2016); Вересова Н.А. (по

доверенности от 28.08.2016),

от ответчика: Шалина С.Н. (по доверенности от 26.12.2016), Пашкова Н.С. (по

доверенности от 26.12.2016)

от Дереш И.В. - Туркунова Е.А. (по доверенности от 27.06.2016),

от Савицкого К.В. - лично, паспорт,

от Бердниковой О.В. - Шилин И.М. (по доверенности от 29.06.2016),

Комитет по градостроительству и архитектуре – Долгушева А.А. (по доверенности от 19.12.2016)

Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга – Боглачева Л.И. (по доверенности от 29.12.2016),

установил:

Закрытое акционерное общество «Строительный трест» (далее – ЗАО «Строительный трест», Общество, истец) (изменена организационно-правовая форма в соответствии с законодательством РФ на АО «Строительный трест») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее – Служба, ответчик) 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 государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга заявило ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора Комитет по градостроительству и архитектуре.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.04.2016 исковые требования удовлетворены. 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 Комитета по градостроительству и архитектуре. 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.

Не согласившись с вынесенным судебным актом, ответчик - Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга обратилось с апелляционной жалобой в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд, в которой просит отменить решение суда и вынести по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме. Заявитель указывает, что по результатам рассмотрения заявления АО «Строительный трест» и приложенных к нему документов установлено отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ; застройщиком не представлены материалы, содержащиеся в проектной

документации: согласие всех правообладателей объекта капитального строительства, оформленное надлежащим образом. Кроме того, представленные документы не соответствуют требованиям градостроительного плана земельного участка № RU78113000-24031, утвержденного Распоряжением комитета по градостроительству и архитектуре № 2296 от 22.12.2015, в части соблюдения требований п. 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 представленной проектной документации отсутствуют сведения о средней высоте застройки квартала, в границах территории которого расположен данный земельный участок), в связи с чем принято обжалуемое решение об отказе в выдаче разрешения на строительство по указанному участку. В жалобе заявитель указывает, что представленные к заявлению протокол №7 от 18.01.2016 решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и протокол №8 от 24.02.2016 решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах оформлены ненадлежащим образом, поскольку согласие, должно было быть оформлено от каждого собственника отдельно, а не путем принятия решения общим собранием собственников.

Не согласившись с принятым судебным актом Бердникова Ольга Вячеславовна, Дереш Ирина Владимировна, Савицкий Кирилл Владимирович (в порядке ст. 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) обратились с апелляционной жалобой, в которой указывают, что решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.04.2016 по делу № А56-17426/2016 непосредственно затрагиваются права и интересы заявителей жалобы, а именно: Дереш И.В., Бердникова О.В. и Савицкий К.В. являются собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных на смежных земельных участках с земельным участком, на котором планируется строительство многоквартирного дома повышенной этажности 77 метров. Согласно ст.1 Градостроительного кодекса РФ, правила землепользования и застройки представляют собой документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются градостроительные регламенты, в том числе предельные параметры разрешенного строительства. По смыслу ч.1 ст.30 Градостроительного кодекса РФ, правила землепользования и застройки призваны обеспечивать согласование прав и законных интересов собственников земельных участков с одной стороны, и защищаемых законом прав и интересов иных физических и юридических лиц, установление между ними разумного и справедливого баланса. Правилами землепользования и застройки, действовавшими в период подачи заявителем в Службу заявления о выдаче разрешения на строительство, а также разработанным в соответствии с правилами землепользования и застройки и Градостроительным кодексом градостроительным планом земельного участка предусмотрены ограничения по высоте планируемого к строительству объекта. Так подпунктом 6 пункта 6 статьи 21 части II «Текстовая часть градостроительных регламентов» Правил, а также 2.2.2 Градостроительного плана определено, что максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале. За сохранение малоэтажной застройки квартала, ограниченном ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Лиственной и ул. Жака Дюкло, собрано около 1500 подписей жителей квартала, что также говорит о существенности нарушения их прав. Нарушение предусмотренных правилами землепользования застройки и Градостроительным планом градостроительных ограничений является грубым нарушением прав жителей квартала, а именно:

- при строительстве многоквартирного дома повышенной этажности существенно увеличивается нагрузка на транспортную инфраструктуру,
- увеличивается нагрузка на существующую сеть инженерных коммуникаций, что может приводить к авариям и перебоям с водо- и электроснабжением,
- строительство многоквартирного дома с повышенной этажностью и заглубленным трехуровневым паркингом может оказывать негативное воздействие на конструкцию соседних домов (возникновение трещин, просадки фундаментов и т.д.), т.е. создает угрозу повреждения имущества жителей квартала,
- нарушается инсоляция соседних домов.

Апелляционные жалобы заявителей приняты к производству, судебное заседание назначено на 06.07.2017.

В судебном заседании 06.07.2017 заявители жалобы (в порядке ст. 42 АПК РФ) - Дереш И.В., Бердникова О.В. и Савицкий К.В. поддерживали доводы своей апелляционной жалобы, ссылаясь на то, что принятым судебным актом затронуты права и интересы граждан, в то время как они не привлечены к участию в деле.

Представитель истца с жалобой заявителей не согласился, указав при этом, что права и интересы граждан подавших апелляционную жалобу не затрагиваются.

Представитель ответчика жалобу заявителей - Дереш И.В., Бердниковой О.В. и Савицкого К.В. поддержал, пояснил, что права и интересы заявителей затрагиваются обжалуемым судебным актом, выразил свое согласие о привлечении Дереш И.В., Бердниковой О.В. и Савицкого К.В. к участию в деле в качестве третьих лиц.

В ходе судебного заседания ответчиком заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица - Комитета имущественных отношений и ходатайство о переходе к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в суде первой инстанции.

Представитель ответчика сослался, что согласно выписке из ЕГРП на квартиру № 3 расположенную в доме №75, корпус №1, по проспекту Тореза в г. Санкт-Петербурге до 01.04.2016 собственником на праве общей долевой собственности на данную квартиру являлся г. Санкт-Петербург, согласие уполномоченного органа Санкт-Петербурга на снос многоквартирных домов и строительство нового объекта недвижимости не давалось.

Суд апелляционной инстанции счел необходимым привлечь к участию в деле Бердникову Ольгу Вячеславовну, Дереш Ирину Владимировну, Савицкого Кирилла Владимировича и Комитет имущественных отношений в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика и перейти к рассмотрению дела № А56-17426/2016 по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. Судебное заседание отложено на 01.09.2016.

Судом апелляционной инстанции направлен запрос в Комитет по градостроительству и архитектуре с целью предоставления решения комиссии по вопросу об установлении территориального зонирования и высотного параметра в отношении территориального квартала 5360А.

В Тринадцатый арбитражный апелляционный суд 10.08.2016 поступил ответ из Комитета по градостроительству и архитектуре на запрос, в котором представлен протокол заседания комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга № 5 от 01.04.2016 с приложением и протокол заседания комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга № 2 от 28.03.2016 с приложением.

Из которого следует, что решением комиссии по вопросу 1.3 повестки дня заседания «Рассмотрения аргументированных предложений и замечаний включенных в протоколы и заключения о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования застройки Санкт-Петербурга, в части касающейся «Карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга. Границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений в отношении территории Выборгского района Санкт – Петербурга, а именно квартал, ограниченный ул.Витковского, пр.Тореза, ул.Лиственной и ул.Жака Дюкло установленная высота 16 м. (том 9, л.д. 1-10).

От Савицкого К.В. поступили письменные пояснения, в которых третье лицо – Савицкий К.В. поддерживает позицию ответчика, на основании следующего, одним из оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство явилось не соответствие представленных документов требованиям Градостроительного плана земельного участка № RU78113000-24031, утвержденного Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 2296 от 22.12.2015 (далее - Градостроительный план) 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 представленной проектной документации отсутствуют сведения о средней высоте застройки квартала, в границах территории которого расположен данный земельный участок).

В Тринадцатый арбитражный апелляционный суд от Дереш И.В. поступили письменные пояснения, в которых заявитель указывает, что отказ Службы в выдаче истцу разрешения на строительство в связи с не предоставлением материалов, содержащихся в проектной документации является правомерным, поскольку из представленных документов следует, что в собрании собственников помещений в многоквартирных домах от 24.02.2016, оформленных протоколом № 8 принимали участие пять собственников: Паньков А.Е., Патракеева З.А., Матвеева Е.В., Топталова И.В., ЗАО «Строительный трест». Согласно выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.04.2016 № 78/001/012/2016-6699 доля в праве в размере 18/46 на квартиру по адресу: пр. Тореза, д.75, корп.1, кв.3 до 01.04.2016 принадлежала Санкт-Петербургу. Таким образом, обращаясь 26.02.2016 в Службу с заявлением о выдаче разрешения на строительство, Общество обязано было представить в Службу письменное согласие Санкт-Петербурга на снос (демонтаж) многоквартирного дома 75 корп. 1 по проспекту Тореза. Кроме того в представленной в Службу пояснительной записке должно содержаться решение органа местного самоуправления о признании жилого дома аварийным.

От ЗАО «Строительный трест» поступило уведомление об изменении организационно-правовой формы в соответствии с законодательством РФ на АО «Строительный трест», в подтверждение представлена выписка из ЕГРЮЛ.

В Тринадцатый арбитражный апелляционный суд от Бердниковой О.В. поступило ходатайство о приобщении к материалам дела письменного доказательства, а именно мнение специалиста Прокошева А.А.

В судебном заседании Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2016 представители Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Дереш И.В., Савицкого К.В. заявили ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований Комитет по градостроительству и архитектуре.

Бердниковой О.В. заявлено ходатайство о проведении по делу независимой судебной строительной-технической экспертизы.

Представителем ответчика - Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга заявлено ходатайство о приостановлении производства по делу до вступления в законную силу решения Калининского районного суда Санкт-Петербурга по делу № 2-7839/2016. Ходатайство мотивированно тем, что в производстве Калининского районного суда Санкт-Петербурга находится исковое заявление граждан Бердниковой О.В., Лозовской Т.С., Савицкого К.В., Захаровой О.Н., Сузи О.Ю., Евдокимовой В.В., Наумовой А.М. к Комитету, Топаловой И.В., Патракеевой З.А., Панькову А.Е., Матвеевой Е.В., ЗАО «Строительный трест», Птущенкоу А.В., Птущенкоу Э.В. о признании незаконным утверждение схемы расположения земельного участка (распоряжение КЗР и 3 от 14.04.2015 №№2541-рк, 2542-рк, 2543-рк), границ земельного участка (распоряжение КЗР и 3 от 14.04.2015 №№ 2545-рк, 2546-рк), обязанности установить границы спорных земельных участков без включения в них территорий общего пользования - внутриквартальных проездов, исключении из государственного кадастра недвижимости записи государственного кадастрового учета о земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.77, признании отсутствующим права общей долевой собственности за ответчиками (Топаловой И.В., Патракеевой З.А., Панькова А.Е., Матвеевой Е.В., ЗАО «Строительный трест», Птущенкоу А.В., Птущенкоу Э.В.) на внутриквартальные проезды и земельный участок. Делу присвоен №2-7839/2016. Оспаривая названные распоряжения, истцы ссылаются на включение в сформированные земельные участки территорий общего пользования (внутриквартальные проезды), а также на нарушение процедуры формирования земельного участка в виду отсутствия проекта межевания территории. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга полагает, что рассмотрение дела о признании незаконным уведомления об отказе в выдаче разрешения на строительство ЗАО «Строительный трест» от 09.03.2016 № 07-05-195/16-Ои невозможно до разрешения по существу дела Калининского районного суда Санкт-Петербурга №2-7839/2016.

Суд, удовлетворил заявленное ходатайство Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Дереш И.В., Савицкого К.В. о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований и привлек Комитет по градостроительству и архитектуре в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Суд, заменил организационно правовую форму истца - ЗАО «Строительный трест» на АО «Строительный трест», в связи с поступившим уведомление об изменении организационно-правовой формы в соответствии с законодательством РФ.

Суд, отказал в удовлетворении ходатайства Бердниковой О.В. о приобщении к материалам дела письменного доказательства, а именно мнение специалиста Прокошева А.А.

Ходатайство Бердниковой О.В. о проведении по делу независимой судебной строительно-технической экспертизы в судебном заседании 01.09.2016 по существу разрешено судом не было, суд оставил данное ходатайство "открытым" до следующего судебного заседания.

Суд апелляционной инстанции пришёл к выводу, что заявленные в рамках настоящих дел иски связаны по основаниям возникновения, в связи, с чем апелляционная коллегия определила приостановить производство по делу № А56-17426/2016 до вступления в законную силу решения Калининского районного суда Санкт-Петербурга по делу № 2-7839/2016.

Решением Калининского районного суда г. Санкт-Петербурга от 10.10.2016 по делу №2-7839/2016 требований Бердниковой Ольги Вячеславовны, Лозовской Татьяны Сергеевны, Савицкого Кирилла Владимировича, Захаровой Ольги Николаевны, Сузи Ольги Юрьевны, Евдокимовой Веры Васильевны, Наумовой Александры Михайловны к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга, Топталовой Ирине Владимировне, Патракеевой Зинаиде Аркадьевне, Панькову Андрею Евгеньевичу, Матвеевой Елене Владимировне, АО «Строительный трест», Птущенкоу Арсению Владимировичу, Птущенкоу Эльвире Владимировне о признании незаконным распоряжений об утверждении схемы расположения земельных участков, границ земельных участков, обязанности установить границы земельных участков, исключить запись государственного кадастрового учета о земельном участке, признании отсутствующим права общей долевой собственности на внутриквартальные проезды, земельный участок - оставлены без удовлетворения.

Данное решение обжаловалось в апелляционном порядке в Санкт-Петербургском городском суде рег.№33-1292/2017, которое оставлено без изменения.

В канцелярию Тринадцатого арбитражного апелляционного суда 24.01.2017 поступило ходатайство от АО «Строительный трест» о возобновлении производства по делу № А56-17426/2016, в связи с вступлением в законную силу решения Калининского районного суда Санкт-Петербурга по делу № 2-7839/2016.

Определением от 31.01.2017 суд апелляционной инстанции возобновил производство по делу №А56-17426/2016, назначил судебное заседание на 15.03.2017.

В Тринадцатый арбитражный апелляционный суд от Бердниковой О.В. поступило ходатайство о назначении экспертизы по делу, ходатайство о приостановлении производства по делу до вступления в законную силу решения Выборгского районного суда по делу №2-1780/2017.

От Дереш И.В. поступили письменные пояснения, в которых заявитель поддерживает отказ Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга на основании следующего, в соответствии с частью 7 статьи 51 ГрК РФ в целях строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому, наряду с другими документами прилагаются градостроительный план земельного участка, материалы, содержащиеся в проектной документации, в том числе пояснительная записка.

Согласно пункту 13 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пунктом 11 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (далее - «Положение») установлено, что документы, указанные в подпункте "б" пункта 10 Положения, должны быть приложены к пояснительной записке в полном объеме.

Подпунктом «б» пункта 10 Положения предусмотрено, что к пояснительной записке должно быть приложено акты (решения) собственника здания (сооружения, строения) о выведении из эксплуатации и ликвидации объекта капитального строительства - в случае необходимости сноса (демонтажа), решение органа местного самоуправления о признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу - при необходимости сноса жилого дома (пункт 10 пп. б).

Исходя из положений части 13 статьи 51 ГрК РФ, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации может отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 названной статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Из материалов дела следует, что истцом в Службу были представлены письменные согласия на снос многоквартирных домов от пяти собственников помещений: Панькова А.Е., Патракеевой З.А., Матвеевой Е.В., Топталовой И.В., ЗАО «Строительный трест».

Согласно выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.04.2016г. № 78/001/012/2016-6699 доля в праве в размере 18/46 на квартиру по адресу: пр. Тореза, д.75, корп.1, кв.3 до 01.04.2016 принадлежала Санкт-Петербургу.

Обращаясь 26.02.2016 в Службу с заявлением о выдаче разрешения на строительство, Общество не представило в Службу письменного согласия Санкт-Петербурга на снос (демонтаж) многоквартирного дома 75 корп.1 по проспекту Тореза.

Вторым основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство Служба указала на не соответствие представленных документов требованиям Градостроительного плана земельного участка № RU78113000-24031, утвержденного Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 2296 от 22.12.2015 (далее - Градостроительный план) 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 представленной проектной документации отсутствуют сведения о средней высоте застройки квартала, в границах территории которого расположен данный земельный участок).

В судебном заседании 15.03.2017 представитель Бердниковой О.В. поддержал ранее заявленное ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы и ходатайство о приостановлении производства по делу до вступления в законную силу решения Выборгского районного суда по делу №2-1780/2017.

Представитель истца возражал против приостановления производства по делу и назначения по делу экспертизы.

Представитель ответчика и Дереш И.В. оставили заявленные ходатайства на усмотрение суда.

Савицкий К.В. поддерживал ходатайство о приостановлении производства по делу.

Представитель ответчика не возражал против удовлетворения ходатайства о назначении по делу экспертизы.

Представитель Дереш И.В. поддерживал ходатайство о назначении по делу экспертизы.

Савицкий К.В. поддерживал ходатайство о назначении по делу экспертизы.

Суд, отказал в удовлетворении заявленных ходатайств Бердниковой О.В. о назначении по делу судебной экспертизы и приостановлении производства по делу до вступления в законную силу решения Выборгского районного суда по делу №2-1780/2017.

Суд, руководствуясь п.5 ст. 158 АПК РФ отложил судебное заседание на 04.04.2017.

В судебном заседании 04.04.2017 представитель истца искивые требования поддержал в полном объеме, считает, что служба незаконно отказала в выдаче

разрешения на строительство, представитель ответчика с исковыми требованиями не согласен, поясняет, что уведомление об отказе выдано законно и обоснованно.

Явившейся в судебное заседания представитель Комитета по градостроительству и архитектуре поддержал правовую позицию ответчика, пояснил, что согласно Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 N 29-10 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" и Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 2296 от 22.12.2015 (далее - Градостроительный план) 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. Поскольку в представленной проектной документации отсутствуют сведения о средней высоте застройки квартала, у Службы отсутствовали законные основания для выдачи разрешения на строительство.

Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга поддерживает позицию ответчика.

Представители Дереш И.В., Бердниковой О.В. и Савицкий К.В. поддерживают позицию ответчика.

Законность и обоснованность принятого по делу судебного акта проверены судом апелляционной инстанции в порядке, установленном статьями 268, 272.1 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, 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) (том 1, л.д. 17-25).

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.

26.02.2016 ЗАО «Строительный трест» в порядке реализации своих прав по договору аренды, 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.

Из имеющийся в материалах дела, 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», Опись 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, Пояснительная записка. Раздел 1.142-15-ПЗ, «Схема планировочной организации земельного участка». Раздел 2. 142-15-ПЗУ, «Архитектурные решения» Книга 1 «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями». Корпус А. 142-15-АР1 Том 3.1, «Архитектурные решения». Книга 2. «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями». Корпус Б. 142-15-АР2 Том 3.2, Книга 3. «Встроенно-пристроенная подземная автостоянка». 142-15-АР3 Том 3.3, «Проект организации строительства». Раздел 6. Том 6. 142-15-ПОС, «Проект по организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства». Раздел 7. 142-15-ПОС, «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» Раздел 10. Том 10.

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).

Посчитав, что указанный отказ в выдаче разрешения на строительство нарушает требования действующего законодательства РФ, а именно пункт 14 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, АО «Строительный трест» обратилось в Арбитражный суд с настоящим иском заявлением.

Суд первой инстанции, удовлетворил исковые требования, указав, что оспариваемое уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство нарушает требования части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а также нарушает право АО «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.

Изучив материалы дела, проверив правильность применения судом норм материального и процессуального права, оценив доводы апелляционных жалоб, суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ основанием для начала строительства объекта недвижимости является разрешение на строительство.

В соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ в целях строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому, наряду с другими документами прилагаются градостроительный план земельного участка, материалы, содержащиеся в проектной документации, в том числе пояснительная записка.

Согласно пункту 13 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Исходя из положений части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации может отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 названной статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Из материалов дела следует, что истцом, в Службу были представлены письменные согласия от пяти собственников помещений в многоквартирных домах:

Панькова А.Е., Патракеевой З.А., Матвеевой Е.В., Топталовой И.В., ЗАО «Строительный трест» в которых выражено согласие собственников помещений на осуществление застройщиком (ЗАО «Строительный трест») демонтажа путем сноса всех жилых домов, расположенных на земельном участке ориентир: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, кадастровый номер 78:36:0536001:3662 и протоколы собраний собственников помещений в многоквартирных домах:

- Из протокола № 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 следует, что 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. (вопрос 5).

- Из протокол № 8 от 24.02.2016 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 следует, что 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.

Между тем, статья 44 Жилищного кодекса РФ содержит перечень компетенции общего собрания собственников помещений, в том числе, п.2 о принятии решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об пользовании фонда капитального ремонта. Снос жилого многоквартирного дома не относится к компетенции общего собрания.

Пунктом 11 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (далее - «Положение») установлено, что документы, указанные в подпункте "б" пункта 10 Положения, должны быть приложены к пояснительной записке в полном объеме.

Подпунктом «б» пункта 10 Положения предусмотрено, что к пояснительной записке должно быть приложено акты (решения) собственника здания (сооружения, строения) о выведении из эксплуатации и ликвидации объекта капитального строительства - в случае необходимости сноса (демонтажа), решение органа местного самоуправления о признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу - при необходимости сноса жилого дома (пункт 10 пп. б).

Действующим законодательством установлены особенности сноса и реконструкции многоквартирных домов, признанных в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Признание жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания осуществляется решением межведомственной комиссии, которая после изучения документов, свидетельствующих о техническом состоянии жилого дома (помещения) и условиях проживания в нем, может принять решение о том, что жилой дом (помещение) пригоден для проживания, либо пригоден для проживания после проведения капитального ремонта, либо является непригодным для проживания.

В материалах дела имеется письмо Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 13.04.2016 исх.№4861/16-1 из которого следует, что в целях обеспечения надлежащего состояния многоквартирных домов постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 84 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, согласно которой в домах по адресу:

- пр. Мориса Тореза, дом № 71, корп. 2, планируется проведение ремонта крыши в период с 2021 по 2023 годы, фасада с 2033 по 2035 годы, систем теплоснабжения с 2018 по 2020 годы, электроснабжения с 2021 по 2023 годы;

- пр. Мориса Тореза, дом № 73, корп. 1, планируется проведение ремонта крыши в период с 2027 по 2029 годы, фасада с 2018 по 2020 годы, систем холодного водоснабжения с 2030 по 2032, электроснабжения 2021 по 2023 годы;

- пр. Мориса Тореза, дом № 73, корп. 2, планируется проведение ремонта крыши в период с 2021 по 2023 годы, фасада с 2033 по 2035 годы, систем теплоснабжения с 2018 по 2020 годы, систем водоотведения с 2021 о 2023 годы, электроснабжения с 2021 по 2023 годы;

- пр. Мориса Тореза, дом № 75, корп. 1, планируется проведение ремонта крыши с 2030 по 2032 годы, систем холодного водоснабжения с 2018 по 2020 годы, систем водоотведения с 2021 по 2023 годы, электроснабжения с 2024 по 2026 годы;

- пр. Мориса Тореза, дом № 77, корп. 1, планируется проведение ремонта крыши с 2021 по 2023 годы, фасада с 2033 по 2035 годы, систем теплоснабжения с 2018 по 2020 годы, систем холодного водоснабжения с 2030 по 2032 годы, электроснабжения с 2021 по 2023 годы;

- пр. Мориса Тореза, дом № 77, корп. 2, планируется проведение ремонта крыши с 2021 по 2023 годы, фасада с 2033 по 2035 годы, систем теплоснабжения с 2018 по 2020 годы, электроснабжения с 2030 по 2032 годы;

- пр. Мориса Тореза, дом № 79, корп. 1, планируется проведение ремонта крыши с 2027 по 2029 годы, систем теплоснабжения с 2018 о 2020 годы, систем холодного водоснабжения с 2018 по 2020 годы, систем водоотведения с 2021 по 2023годы, электроснабжения с 2021 по 2023 годы;

- пр. Мориса Тореза, дом № 79, корп. 2, планируется проведение ремонта крыши с 2027 по 2029 годы, фасада с 2033 по 2035 годы, систем теплоснабжения с 2018 по 2020 годы, систем водоотведения с 2021 о 2023годы, электроснабжения с 2021 по 2023 годы. По информации, предоставленной Комитетом по инвестициям Санкт-Петербурга, в отношении объектов недвижимости, находящихся в границах участка с кадастровым номером

78:36:0536001:3662 (далее - Объекты), отсутствуют постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении Объектов ЗАО «Строительный трест» на инвестиционных условиях.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.05.2011 № 679 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и нежилых зданий, находящихся собственности Санкт-Петербурга, аварийными» решение о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимает Жилищный комитет на основании заключений городской межведомственной комиссии.

Документов в отношении многоквартирных домов по адресам: пр. Тореза, д. 71, корп. 2, д. 73, корп. 1, 2, д. 75, корп. 1, д. 77, корп. 1, 2, д. 79, корп. 1, 2, на рассмотрение в городскую межведомственную комиссию не поступало. Данные дома в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции не признаны.

Кроме того, согласно выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.04.2016 № 78/001/012/2016-6699 доля в праве в размере 18/46 на квартиру по адресу: пр. Тореза, д.75, корп.1, кв.3 до 01.04.2016г. принадлежала Санкт-Петербургу.

Обращаясь 26.02.2016 г. в Службу с заявлением о выдаче разрешения на строительство, Общество не представило в Службу письменного согласия Санкт-Петербурга на снос (демонтаж) многоквартирного дома 75 корп.1 по проспекту Тореза.

Вторым основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство Служба указала на не соответствие представленных документов требованиям Градостроительного плана земельного участка № RU78113000-24031, утвержденного Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 2296 от 22.12.2015 (далее - Градостроительный план) 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 представленной проектной документации отсутствуют сведения о средней высоте застройки квартала, в границах территории которого расположен данный земельный участок).

По смыслу статей 44, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный план земельного участка является документом, отображающим информацию о характеристиках участка, которая необходима для рассмотрения уполномоченным органом вопроса о выдаче разрешения на строительство.

В соответствии с п. 3 ст. 44 Градостроительного кодекса РФ в Градостроительном плане земельного участка, в том числе, указываются места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, информация о разрешенном использовании земельного участка, требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

Согласно ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка.

В соответствии с п. 2.1. Градостроительного плана, 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), действовавших на момент обращения Общества в Службу за выдачей разрешения на строительство. Территориальная зона указанного земельного участка в соответствии с Правилами - ТЗЖ2 (зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных на 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 п.2.2.2 Градостроительного плана 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.

Из представленной Обществом в Службу проектной документации (п. 1.9 Технико-экономических показателей объекта капитального строительства (раздел 1 Пояснительной записки 142-15-ПЗ) (т.3, л.д.14, 123), состоящего из разновысоких корпусов до 24 этажей с предельной высотой 77 метров.

Согласно подпункта 6 п. 10 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» раздел 1 «Пояснительная записка» должен содержать исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.

Согласно подпункту «б» пункта Раздел 3 "Архитектурные решения", текстовая часть раздела должна содержать обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Из системного толкования положений п.3 ст.44. ч.11, ст.48, ч.1 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, п.п.6 п. 10 Положения следует, что в целях применения 30-процентного превышения высоты на застроенных территориях определение средней высоты обеспечивается застройщиком при подготовке проектной документации, поскольку согласно части 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектной документации осуществляется на основании, в том числе градостроительного плана земельного участка, либо заказчиком подготовки документации по планировке территории в случае, если применительно к застроенной территории осуществляется подготовка документации по планировке территории. Сбор информации, необходимой для расчета средней высоты, включая технические паспорта и выданные разрешения на строительство, обеспечиваются указанными лицами для обоснования применения 30-процентного превышения.

Отсутствие в Постановлении Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (далее - Постановление) указания на обязательность расчета средней высоты существующих зданий в квартале, не освобождает Заявителя от обязанности соблюдать требования градостроительных регламентов.

Из постановления следует, что необходимость разработки требований к содержанию разделов проектной документации, наличие которых согласно настоящему Положению не является обязательным, определяется по согласованию между проектной организацией и заказчиком такой документации.

Из письма Комитета по градостроительству и архитектуре от 28.02.2016 г, направленного в Службу следует, что Общество является заказчиком подготовки

документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания.

Согласно письму КГА от 15.03.2016, в материалах документации по планировке территории имеются данные ФГУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (приложение к письму от 20.05.2005 № 36/2-976 и от 05.06.2015 № 36/2) с показателями общей площади и этажности зданий, расположенных в квартале. Исходя из данных ФГУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости и пользуясь приведенной в письме формулой, средняя этажность зданий в квартале составляет 8 этажей.

Таким образом, учитывая требования градостроительных регламентов, представленная Заявителем в Службу проектная документация должна содержать сведения о средней высоте застройки квартала, в границах территории которого расположен земельный участок, так как без определения характеристики планируемой к застройке территории невозможно спланировать все прочие показатели будущего объекта капитального строительства, к числу которых относится средняя этажность существующих зданий в квартале на застроенных территориях.

Кроме того, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга пояснила, что в части требований об обязанности Службы 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 не может быть удовлетворено на основании судебного акта. Поскольку согласно пункту 4 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ при выдаче разрешения на строительство необходимо предоставить положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 настоящего Кодекса), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 настоящего Кодекса, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 настоящего Кодекса, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 настоящего Кодекса.

В связи с чем, доводы Общества о том, что указанным Постановлением не предусмотрен в составе проектной документации в обязательном порядке расчет средней высоты существующих зданий в квартале, основан на неправильном толковании норм права и подлежит отклонению.

Судебные расходы в виде оплаченной заявителями при подаче искового заявления и апелляционной жалобы государственной пошлины распределяются судом по правилам ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.04.2016 по делу № А56-17426/2016 отменить.

В удовлетворении исковых требований отказать.

Взыскать с АО «Строительный трест» в пользу Дереш И.В. 1 000 руб. государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы.

Взыскать с АО «Строительный трест» в пользу Савицкого К.В. 1 000 руб. государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы.

Взыскать с АО «Строительный трест» в пользу Бердниковой О.В. 1 000 руб. государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

Н.В. Аносова

Судьи

Д.В. Бурденков

Е.К. Зайцева