



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

---

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Челябинск  
11 сентября 2015 года

Дело № А76-7057/2014

Резолютивная часть решения объявлена 4 сентября 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 11 сентября 2015 года.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Белякович Е.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шиблевым Ю.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Энергокомплект-Челябинск» к администрации г. Челябинска и Главному управлению архитектуры и градостроительства администрации г. Челябинска о признании отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию незаконным,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Ю-Сервис»,

при участии в судебном заседании представителей: от общества с ограниченной ответственностью «Энергокомплект-Челябинск» – Литуновской Т.В. (доверенность от 22.11.2013), от Главного управления архитектуры и градостроительства администрации г. Челябинска – Герасимовой А.Б. (доверенность от 13.01.2015), от общества с ограниченной ответственностью «Ю-Сервис» – Фомина Ю.Ю. (доверенность от 28.04.2015),

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Энергокомплект-Челябинск» (далее – ООО «Энергокомплект-Челябинск») обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании отказа администрации г. Челябинска (далее – администрация) в выдаче разрешения на

ввод объекта в эксплуатацию – «Жилая вставка в блоком обслуживания между домами 62а-62б по Комсомольскому проспекту в Курчатовском районе г. Челябинска» с указанием площади встроенного помещения, выраженного в письме от 27.02.2015 № 440-2283/гасн незаконным и обязанности администрацию и Главное управление архитектуры и градостроительства администрации г. Челябинска (далее – Управление архитектуры) подготовить и выдать названное разрешение.

Определением суда от 01.04.2015 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Ю-Сервис».

В отзыве на заявление Управление архитектуры указывает на необоснованность заявленных требований (т. 2 л.д. 3-5).

Отзыв на заявление администрацией не представлен.

В судебном заседании представители заявителя и третьего лица поддержали доводы заявления по изложенным в нем основаниям, просили заявленные требования удовлетворить.

Представитель Управления архитектуры возражает против заявленных требований по доводам, изложенным в отзыве (т. 2 л.д. 3-5).

Представитель администрации в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

При рассмотрении дела судом установлены следующие обстоятельства, имеющее значение для разрешения спора.

Как следует из материалов дела, обществу «Энергокомплект-Челябинск» на основании постановления администрации г. Челябинска от 20.10.2000 № 1541-п «О предоставлении земельного участка из земель городской застройки в краткосрочную аренду для проектирования и строительства вставки между жилыми домами № 62а и 62 б» по Комсомольскому проспекту в Курчатовском районе г. Челябинска» и постановления администрации г. Челябинска от 17.02.2004 № 234-п «О продлении срока действия, внесении изменений и дополнений в постановление главы города Челябинска от 20.10.2000 № 1541-п» предоставлен участок для строительства (т. 2 л.д. 7-8).

20.10.2000 между заявителем и Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска заключен договор УЗ № 002149-К-2000

аренды земли и инфраструктуры, предметом которого является земельный участок площадью 367 кв. м, расположенный по адресу: Челябинск, Комсомольский проспект, между домами № 62а № 62б в Курчатовском районе из земель городской застройки, находящихся в ведении муниципального образования (т. 2 л.д. 9-19).

26.11.2004 обществу согласована проектная документация на жилую вставку с блоком обслуживания между жилыми домами (т. 2 л.д. 22)

07.03.2005 между обществом «Энергокомплект-Челябинск» и ООО «Ю-Сервис» заключен договор об инвестиционной деятельности (т. 1 л.д. 55-61).

29.03.2005 обществу «Энергокомплект-Челябинск» выдано разрешение на строительство жилой вставки с блоком обслуживания, расположенной по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, между домами 62а и 62б по Комсомольскому проспекту (л.д. 19).

31.03.2005 государственной приемочной комиссией составлен акт о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию, при этом в отношении площади встроенных помещений стоят прочерки (т. 1 л.д. 21-24).

Ввиду неуказания в данном акте площади встроенных помещений общество обращалось в администрацию с целью урегулирования данного вопроса.

В письме Управления архитектурно-строительного надзора администрации г. Челябинска № 362 от 01.04.2009, адресованному заместителю главы администрации указано на то, что ввод в эксплуатацию второй очереди строительства возможен только при наличии разрешения на строительство второго этапа строительства, проектной документацией не выделены этапы строительства, а также указано о выдаче разрешения на строительство от 29.03.2005 № 103 на весь объект строительства (т. 1 л.д. 98).

Письмом № 487 от 24.04.2009 управлением архитектурно-строительного надзора администрации г. Челябинска обществу «Энергокомплект-Челябинск» указано на необходимость оформления разрешения на строительство 2 этапа на основании проектной документации и положительного заключения на этот этап строительства (т. 1 л.д. 99-100).

В письме № 11-4261/09-0-1 от 03.07.2009 администрация сообщила обществу «Энергокомплект-Челябинск» о необходимости оформления

разрешения на строительство 2 этапа на основании проектной документации и положительного заключения на этот этап строительства для последующего получения разрешения на ввод в эксплуатацию второго этапа строительства объекта (т. 1 л.д. 102-103).

Управление архитектурно-строительного надзора администрации г. Челябинска в письме от 26.08.2010 № 1133, направленному в адрес заявителя, пояснило, что актом государственной приемочной комиссии была принята 1 очередь строительства «Жилая часть» объекта «Жилая вставка с блоком обслуживания между домами 62а-62б по Комсомольскому проспекту в Курчатовском районе г. Челябинска». Нежилые помещения «блок обслуживания» не были предъявлены по причине неготовности (т. 1 л.д. 104).

Администрация в письме № 41-1664/11 от 28.09.2011, направленном в адрес общества «Энергокомплект-Челябинск» и общества «Ю-сервис» сообщило о необходимости оформления разрешения на строительство блока обслуживания (2 этапа) объекта капитального строительства (т. 1 л.д. 105-106).

В рамках дела № А76-22061/2011 общество заявляло о признании права собственности на нежилое помещение № 3, площадью 286,7 кв. м, расположенное в подвальном и первом этажах многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, Комсомольский проспект, 62в (строительный адрес: жилая вставка с блоком обслуживания между жилыми домами 62а-62б по Комсомольскому проспекту). Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2012 в удовлетворении исковых требований отказано, поскольку при сопоставлении площади спорного помещения установлено включение в его площадь помещений жилого дома, отнесенных к техническим помещениям подвала – общему имуществу дома.

В рамках дела № А76-18245/2013 обществом оспаривался отказ администрации от 30.07.2013 в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Решением Арбитражного суда Челябинской области от 02.12.2013, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2014, в удовлетворении заявленных требований отказано по аналогичным основаниям.

30.12.2014 составлен технический паспорт на нежилое помещение № 5, расположенное по пр. Комсомольский, 62в, согласно которому площадь помещения составляет 208,8 кв. м, расположено на 1 этаже (т. 1 л.д. 33-38).

19.02.2015 общество «Энергокомплект-Челябинск» повторно обратилось в администрацию с заявлением № 19/02 о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – Жилая вставка с блоком обслуживания между домами 62а-62б по Комсомольскому проспекту с указанием площади встроенного помещения № 5 – 208,8 кв.м (т. 1 л.д. 15-17).

В письме № 40-2286/гасн от 27.02.2015 администрация отказала в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, указав на несоответствие формы заявления регламенту предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства», утвержденному постановлением администрации от 12.12.2012 № 268-п, а также на то, что жилая вставка с блоком обслуживания между домами № 62-а и № 62-б по Комсомольскому проспекту (первая очередь строительства – жилой дом) принята в эксплуатацию, о чем свидетельствует акт № 50 государственной приемочной комиссии от 31.03.2005, утвержденный распоряжением заместителя главы города № 1409-м от 03.11.2005 (т. 1 л.д. 18).

Полагая, что отказ администрации не соответствует закону и нарушает права и законные интересы, заявитель обратилась в суд с настоящим заявлением.

Рассмотрев заявленное требование, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Такое заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом (часть 4 статьи 198 АПК РФ).

Судом установлено, что заявителем при обращении в суд в рамках настоящего дела соблюден процессуальный срок, установленный частью 4 статьи 198 АПК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200 АПК РФ, а также исходя из пункта 6 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в предмет доказывания по настоящему делу входит установление совокупности следующих юридически значимых обстоятельств: несоответствие оспариваемого решения закону или иному нормативному правовому акту и нарушение таким решением прав и законных интересов заявителя.

Отношения, в том числе, по строительству объектов капитального строительства в период существования спорных правоотношений регламентированы Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В силу статьи 8 ГрК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности относится выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений.

В соответствии с частью 1 статьи 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства,

реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Частью 6 статьи 55 ГрК РФ предусмотрены основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которыми являются следующее:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Как усматривается из материалов дела, администрация отказала в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию по причине несоответствия формы заявления регламенту предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства», утвержденному постановлением администрации от 12.12.2012 № 268-п, а также ввиду того, что жилая вставка с блоком обслуживания между домами № 62-а и № 62-б по Комсомольскому проспекту (первая очередь строительства – жилой дом) принята в эксплуатацию, о чем свидетельствует акт № 50 государственной приемочной комиссии от 31.03.2005, утвержденный распоряжением заместителя главы города № 1409-м от 03.11.2005.

Из толкования положений части 6 статьи 55 ГрК РФ следует, что перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство является исчерпывающим. При этом такое основание, как несоответствие формы заявления регламенту предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства», в качестве основания для отказа в выдаче разрешения на строительство законом

не предусмотрено, что свидетельствует о незаконности оспариваемого решения в части данного мотива.

Ссылка администрации в качестве основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с указанием площади встроенного помещения на то, что жилая вставка с блоком обслуживания между домами № 62-а и № 62-б по Комсомольскому проспекту (первая очередь строительства – жилой дом) принята в эксплуатацию, также не может быть признана правомерной ввиду следующего.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что согласно заключению Управления Главгосэкспертизы России по Челябинской области № 922/2 от 21.12.2004 по рабочему проекту жилой вставки с блоком обслуживания между домами № 62а и № 62б по Комсомольскому проспекту, строительство жилой вставки с блоком обслуживания будет осуществляться в одну очередь. Основные технико-экономические показатели проекта следующие: строительный объем 7 855,4 куб.м, в том числе встроенных помещений 785,4 куб.м, общая площадь 1 439,67 кв.м, в том числе жилой части – 1201,67 кв.м, встроенных помещений 238,0 кв.м (т. 1 л.д. 27).

Обществу на основании, в том числе, данного заключения выдано разрешение № 103 от 29.03.2005 на строительство жилой вставки с блоком обслуживания, расположенной по адресу – г. Челябинск, Курчатовский район, между домами 62а и 62б по Комсомольскому проспекту, которое не содержит указания на строительство по очередям (т. 1 л.д. 190).

Как усматривается из материалов дела, согласно акту № 50 к приемке в эксплуатацию предъявлен объект: «жилая вставка с блоком обслуживания между жилыми домами 62а-62б по Комсомольскому проспекту в Курчатовском районе г. Челябинска», государственной приемочной комиссией принято решение о принятии в эксплуатацию предъявленного к приемке объекта.

Однако графа, отведенная для указания площади встроенных помещений предъявленного к приемке в эксплуатацию объекта, содержит прочерки (т. 1 л.д. 22). Кроме того, в части решения приемочной комиссии указано на принятие в эксплуатацию только жилой части.

Суд также обращает внимание на то, что представленные в материалы дела обществом и Управлением архитектуры акты № 50 имеют расхождения.



Так, в экземпляре, представленном и заверенном представителем общества, указано на принятие в эксплуатацию предъявленного к приемке «1 очередь. Жилая вставка с блоком обслуживания между домами 62а-62б по Комсомольскому пр-ту в Курчатовском районе г. Челябинска. Жилая часть» (т. 1 л.д. 23). При этом в экземпляре, представленном и заверенном Управлением архитектуры, указано на принятие в эксплуатацию предъявленного к приемке «Жилая вставка с блоком обслуживания между домами 62а-62б по Комсомольскому пр-ту в Курчатовском районе г. – жилая часть» (т. 2 л.д. 29).

Доказательств, позволяющих установить причины, по которым государственной приемочной комиссией принято в эксплуатацию только жилая часть жилой вставки с блоком обслуживания без расположенных на первом этаже встроенных помещений, в материалы дела не представлено.

Представитель Управления архитектуры соответствующие пояснения дать не смог ввиду давности указанных событий (2005 год).

Из представленной в материалы дела переписки следует, что орган местного самоуправления признает невозможность ввода второй очереди строительства, поскольку проектной документацией не выделены этапы строительства, разрешения на строительство выдавалось на весь объект (т. 1 л.д. 98), и в тоже время указывает на необходимость оформления разрешения на строительство 2 этапа на основании проектной документации и положительного заключения на этот этап строительства, что свидетельствует о неоднозначности позиции администрации (т. 1 л.д. 99-106).

При этом суд еще раз отмечает, что ни проектной документацией, ни разрешением на строительство не выделено строительство в 2 очереди.

В подтверждение осуществления строительства в две очереди администрация ссылается на приказ администрации г. Челябинска № 2 от 02.02.2005 о приемке в эксплуатацию вставки между жилыми домами № 62а и № 62б по Комсомольскому проспекту в Курчатовском районе, согласно которому разрешена сдача в эксплуатацию указанной вставки в две очереди: 1 очередь – до 31.03.2005, 2 очередь – блок обслуживания – до 01.07.2005; разрешена сдача 1 очереди в следующей готовности – квартиры без чистовой отделки, без электротехнических и сантехнических приборов и оборудования, без установки квартирных счетчиков водомеров, без квартирных датчиков

дымоудаления, без счетчика учета тепла на вводе в здание, без домофона, без всеволновой антенны; срок сдачи второй очереди в полном готовности до 01.04.2005 (т. 1 л.д. 95).

Данный приказ как доказательство суд оценивает критически, поскольку указанный приказ издан 02.02.2005, то есть до выдачи обществу разрешения на строительство объекта (29.03.2005). Кроме того, представителями администрации и Управления архитектуры органа местного самоуправления не приведено норм права, позволяющих в отсутствие предусмотренного в разрешении на строительство и проектной документации строительства по очередям выделить актом органа местного самоуправления этапы строительства.

Из пояснений представителя Управления архитектуры и представленной переписки следует, что фактически орган местного самоуправления требует от общества, которое возвело объект недвижимости «жилая вставка с блоком обслуживания» на основании разрешения на строительства № 130 от 29.03.2005, предусматривающего строительство без разделения на этапы, и часть которого принята в эксплуатацию в 2005 году, получить разрешение на строительство на вторую очередь, что действующим законодательством не предусмотрено.

Доказательства, свидетельствующие о том, что были допущены нарушения при выдаче разрешения на строительство, администрацией не представлено.

Из материалов дела следует, что заявленная обществом площадь встроенных помещений (208,8 кв.м) не превышает площадь соответствующих помещений, предусмотренную проектной документацией (т. 1 л.д. 28).

Таким образом, сложилась ситуация, при которой объект недвижимости «жилая вставка с блоком обслуживания», проектная документация и разрешение на строительство которого предусматривало строительство в одну очередь, введен в эксплуатацию только в части жилых помещений. Вопрос о вводе встроенных помещений, строительство которых осуществлено на основании разрешения на строительства, в эксплуатацию органом местного самоуправления, несмотря на неоднократные заявления общества, не разрешен.

Суд отмечает, что органом местного самоуправления поддерживается сугубо формальный подход, что недопустимо в сфере публично-правовых отношений.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу о том, что в отношении спорных встроенных помещений имеет место быть правовая неопределенность ввиду некорректности первоначального оформления документов, а также длительности существования спорных правоотношений, что препятствует вводу спорных нежилых помещений в гражданский оборот.

При таких обстоятельствах суд полагает, что оспариваемый отказ администрации не соответствует нормам действующего законодательства и нарушает права заявителя в сфере предпринимательской деятельности.

Следовательно, в рассматриваемом случае имеется совокупность условий, необходимых для признания оспариваемого решения незаконным.

В соответствии с частью 4 статьи 201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц должно содержаться указание на признание оспариваемого акта недействительным или решения незаконным полностью или в части и обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

При этом суд не связан с требуемой заявителем обеспечительной мерой, определение способа восстановления права является прерогативой суда.

В силу положений части 5 статьи 55 ГрК РФ Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 названной статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте

межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Поскольку органом местного самоуправления заявление общества о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – Жилая вставка с блоком обслуживания между домами 62а-62б по Комсомольскому проспекту с указанием площади встроенного помещения № 5 – 208,8 кв.м, по существу не рассмотрено, осмотр объекта капитального строительства не проведен, суд находит преждевременным возлагать обязанность по выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При установленных обстоятельствах суд полагает, что надлежащим восстановлением нарушенных прав заявителя будет возложение обязанности на заинтересованное лицо рассмотреть заявление общества по существу.

Руководствуясь статьями 167-170, 200, 201 АПК РФ арбитражный суд,

**РЕШИЛ:**

Заявленное требование удовлетворить.

Признать отказ администрации г. Челябинска в выдаче обществу с ограниченной ответственностью «Энергокомплект-Челябинск» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выраженный в письме № 40-2286/гасн от 27.02.2015, незаконным.

Обязать Главное управление архитектуры и градостроительства администрации г. Челябинска в течение десяти дней со дня вступления решения в законную силу рассмотреть заявление общества с ограниченной ответственностью «Энергокомплект-Челябинск» от 19.02.2015 по существу.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия путем подачи апелляционной жалобы в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.В. Белякович