

## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

---

## РЕШЕНИЕ

город Омск

№ дела А46-20087/2021

24 февраля 2022 года

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Солодкевича И.М. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Терлеевой Илоной Юрьевной, рассмотрев в открытом судебном заседании, состоявшемся 9 – 16 февраля 2022 года, дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Новострой КЖД «Академический» (основной государственный регистрационный номер 1165543097807, идентификационный номер налогоплательщика 5503170671, адрес: 644033, Омская область, город Омск, улица Волховстроя, дом 94, офис 4П) к департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (основной государственный регистрационный номер 1025500761142, идентификационный номер налогоплательщика 5503031117, адрес: 644099, Омская область, город Омск, улица Гагарина, дом 32, корпус 1) о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство, выраженного в письме № 09/8622 от 22.10.2021, при участии в судебном заседании:

от общества с ограниченной ответственностью «Новострой КЖД «Академический» – Веревкиной Елены Владимировны (паспорт, доверенность от 27.11.2019 сроком действия 3 года);

от департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска – Хмелевского Николая Юрьевича (паспорт, доверенность от 14.12.2021 сроком действия до 31.12.2022), Бруевой Елены Анатольевны (удостоверение, доверенность от 04.02.2022 сроком действия 1 год),

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Новострой КЖД «Академический» (далее также – заявитель, ООО «Новострой КЖД «Академический», общество) обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением к департаменту архитектуры и

градостроительства Администрации города Омска (далее также – заинтересованное лицо, ДАГ Администрации г. Омска, орган местного самоуправления) о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство, выраженного в письме № 09/8622 от 22.10.2021.

В судебном заседании требование обществом поддержано по основаниям, изложенным в заявлении, пояснениях, органом местного самоуправления – не признано по мотивам, приведённым в отзыве на заявление, пояснениях.

Рассмотрев материалы дела, заслушав объяснения участвующих в деле лиц, суд установил следующие обстоятельства.

ООО «Новострой КПД «Академический» 15.10.2021 обратилось в ДАГ Администрации г. Омска с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта «Капитал жилых домов в границах улиц: Красный Путь – Астрономическая – Правый берег Иртыша в Советском административном округе г. Омска. Жилые дома № 21, № 22, подземный гараж – стоянка № 35. I этап. Подземный гараж – стоянка № 35» местоположение установлено в 500 м, северо-западнее относительно 4-этажного здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, САО, ул. Красный Путь, д. 163. Кадастровый номер земельного участка 55:36:070107:3053 (далее – объект).

Заявление сопровождается, в том числе: договором аренды № 82-ТУ от 06.02.2007, передаточным актом от 14.12.2016, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 16.01.2018, градостроительным планом земельного участка № РФ-55-2-360-00-2021-0478 от 17.03.2021, положительным заключением государственной экспертизы № 55-2-1-3-045900-2021 от 17.08.2021, подтверждением № 1 от 12.10.2021 соответствия изменений, внесённых в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям ч. 3.8 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пояснительной запиской (шифр 238/5-18-35-ПЗ), схемой планировочной организации земельного участка (шифр 238/5-18-35-ПЗУ), конструктивными и объёмно-планировочными решениями (шифр 238/5-18-35-КР), техническим заданием от 12.10.2021, техническими отчётами по результатам инженерно-геодезическим изысканиям (шифры 20-020, 20-009).

ДАГ Администрации г. Омска принято оформленное письмом № 09/8622 от 22.10.2021 решение об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта ввиду несоответствия проектной документации требованиям к строительству объекта, установленным на дату выдачи градостроительного плана земельного участка № РФ-55-2-360-00-2021-0478 от 17.03.2021, в части соблюдения требований, установленных проектом планировки территории: согласно проекту планировки

территории, расположенной в границах: улица Заозерная – улица Красный Путь – улица Фрунзе – правый берег реки Иртыш в Советском и Центральном административных округах города Омска, утверждённому постановлением Администрации города Омска от 02.05.2012 № 636-п (далее – проект планировки территории) земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:3053, на котором планируется строительство проектируемого гаража-стоянки, расположено в зоне планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности с объектами дошкольного образования на 220 мест и объектом начального общего и среднего (полного) общего образования на 925 мест (в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории на месте проектируемого подземного гаража – стоянки предполагается строительство жилого дома).

ООО «Новострой КПД «Академический», не согласившись с этим решением, обратилось в Арбитражный суд Омской области с настоящим заявлением, указав на то, что оспоренное решение органа местного самоуправления противоречит ч. 4 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), не называя документ, входящий в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории, с которым проектная документация на объект не согласуется.

Заинтересованным лицом, возразившим требованию, в отзыве на заявление отмечено, что основание для отказа в выдаче разрешения на строительство, приведённое в письме № 09/8622 от 22.10.2021 имеется: в графической части раздела «Схема планировочной организации земельного участка» (шифр 238/5-18-35-ПЗУ) в южной части земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3053 к возведению предложен подземный трёхэтажный паркинг на 124 машино-места, тогда как в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории («Чертеж планировки территории, отображающем границы зон размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства» (далее – чертёж планировки территории), приложенный к отзыву на заявление («возражения на заявление»)), на этом месте предполагается строительство жилого дома. Подтверждением этого утверждения предложено считать судебные акты, принятые по делам № А46-6411/2020, № А46-6412/2020, № А46-6413/2020, а также решение Арбитражного суда Омской области от 26.05.2021 по делу № А46-105/2020 и решение Арбитражного суда Омской области от 28.05.2021 по делу № А46-24961/2019. В последнем, как полагает заинтересованное лицо, чертёж планировки территории признан судом составной частью материалов по обоснованию проекта планировки территории и допустимым доказательством, и которое обязательно для ДАГ Администрации г. Омска и ООО «Новострой КПД «Академический». В двух последних

делах доводы, предлагаемые заявителем в этой части, были предметом рассмотрения суда и им отклонены. В пояснениях, оформленных к судебному заседанию, имевшему место 17.01.2022, органом местного самоуправления сочтено, что обстоятельства, установленные решением Арбитражного суда Омской области от 28.05.2021 по делу № А46-24961/2019, в соответствии со ст. 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее также – АПК РФ), не подлежат доказыванию им вновь.

Вместе с этим отражено и следующее.

Проектная документация несовершенна, содержит противоречия, препятствующие уяснению принятых проектных решений, реализация которых чревата нарушением обязательных требований. В частности, в разделе «Схема планировочной организации земельного участка» (л. 18 табл. «Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений») этажность объекта – 2, а в разделе «Пояснительная записка» (л. 19) и разделе «Архитектурные решения» – 3, в разделе «Схема планировочной организации земельного участка» (л. 24, табл. «Экспликация зданий и сооружений»), раздел «Проект организации строительства» (л. 21) этажность подземного паркинга – 16; различается количество машино-мест: в разделе «Пояснительная записка» (л. 19) – 124, в разделе «Конструктивные и объемно-планировочные решения» (л. 24) – 126.

Технические условия на электроснабжение № 8000369443 от 07.12.2018 (раздел «Пояснительная записка», л. 89), договор на технологическое присоединение к электрическим сетям № 20.5500.4830.18 от 07.12.2018 (раздел «Пояснительная записка», л. 71) непотребны – не относятся к проектной документации на объект, поскольку в обозначенных документах есть привязка к земельному участку с кадастровым номером 55:36:070107:8747, в то время как объект подлежит размещению на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:3053, находящемся на удалении от земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:8747 в 2,5 км. Технические условия на водоотведение от 11.09.2019, договор № П-23250/К от 11.09.2019 (раздел «Пояснительная записка», л. 110) действуют до 26.03.2021, срок действия технических условий на холодное водоснабжение от 19.07.2019, договора № П-23380/В от 19.07.2019 (раздел «Пояснительная записка», л. 91-109) истёк 03.02.2021. Иное противоречит ст. 52.1 ГрК РФ, Правилам определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83).

При выдаче разрешения на строительство объекта может быть не соблюдено законодательство о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения,

поскольку при сопоставлении проектной документации на подземный гараж – стоянка № 35 (объект, рассматриваемый в настоящем деле) и жилой дом № 22 (объект, оцениваемый в деле № А46-9738/2021), подземный гараж – стоянка № 35 расположен во дворе жилых домов № 21 и № 22. Следуя разделу «Схема планировочной организации земельного участка» в составе проектной документации на жилой дом № 22, на кровле подземный гараж – стоянку № 35 размещены площадка для занятия физкультурой и спортом (ФП22) и детская площадка (ДП22), сведения о которых в проектной документации на подземный гараж – стоянка № 35 отсутствуют, хотя должны быть в разделе «Конструктивные и объёмно-планировочные решения» в силу п. 14 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (далее – Положение № 87).

При этом подземный гараж – стоянка № 35 оснащён вентиляционной шахтой, выходящей, как видно из графической части разделов «Архитектурные решения» и «Конструктивные и объёмно-планировочные решения» проектной документации на жилой дом № 22, в центре площадки для занятия физкультурой и спортом, что ст. 12 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», п. 2.6, пп. 7 примечания к табл. 7.1.1 санитарно-эпидемиологических правил и нормативов «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.03.2003 № 38 (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), не допускается, расчёт рассеивания вредных веществ не производился.

В пояснительную записку включён договор субаренды от 01.12.2018 с акционерным обществом «Завод сборного железобетона № 6» (далее – АО «ЗСЖБ № 6»), акт приёма-передачи к нему, исходя из которого ООО «Новострой КПД «Академический» в субаренду сдан весь земельный участок, принятый им в аренду по договору № 82-ТУ от 06.12.2007, из чего следует, что заявитель лишен прав пользования и владения земельным участком, на каком планирует осуществлять строительство (пояснения («возражения»), составленные к судебному заседанию, состоявшемуся 10.01.2022).

Изложенные обстоятельства, оценка которых входит в полномочия органа местного самоуправления при разрешении вопроса о выдаче разрешения на строительство объекта согласно ч.ч. 1, 10, 13 ст. 51 ГрК РФ, надлежит (в том числе определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29.03.2018 № 310-КГ17-15291 по делу № А84-3633/2016,

постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.02.2019 по делу № А75-16636/2027) принять во внимание и суду как свидетельство отсутствия нарушения оспоренным решением прав и (или) законных интересов заявителя.

ООО «Новострой КПД «Академический», нашедшим поведение органа местного самоуправления, состоящее в дополнении при рассмотрении дела судом оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство объекта, указанных в письме № 09/8622 от 22.10.2021, незаконным, дана оценка им.

Чертёж планировки территории, предложенный ДАГ Администрации г. Омска, не принадлежит к материалам по обоснованию проекта планировки территории, поскольку границы зон размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства на момент утверждения проекта планировки территории (02.05.2012) определялись чертежом, составлявшим основную (утверждаемую) часть проекта планировки территории. Не является рассматриваемый чертёж планировки территории эскизом застройки территории, так как он имеет другое назначение и статус (предназначен для выделения функциональных зон), эскиз застройки территории размещён в общем доступе, отличается от предъявленного заинтересованным лицом к оценке и в данном деле, границы функциональных зон на чертеже планировки территории не совпадают с границами функциональных зон в приложении № 2 к изменениям в проект планировки территории, утверждённым постановлением Администрации города Омска от 21.06.2017 № 615-п. Приложение № 2 – единственный документ, содержащий графические элементы и определяющий границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, вбирая все сведения, предусмотренные ст. 42 ГрК РФ, каких в чертеже планировки территории заинтересованного лица нет, но в нём имеются сведения, противоречащие основной (утверждённой) части проекта планировки территории (как в редакции 02.05.2012, так и в редакции 21.06.2017), а также СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 при допущении размещения в соответствии с представленным чертежом планировки территории указанных в нём образовательных учреждений (подробно, прежде всего, в пояснениях, представленных в судебное заседание 01.12.2021, пояснениях, подготовленных к судебному заседанию, назначенному на 10.01.2022). Судебные акты, принятые по делу № А46-24961/2019, не могут быть учтены при разрешении настоящего спора, так как фактические обстоятельства дела № А46-24961/2019 и дела № А46-20087/2021 иные (пояснения, представленные в судебном заседании 01.12.2021). Во всяком случае, судебные акты по делу № А46-24961/2019 не обладают преюдициальным свойством (определения Верховного Суда Российской Федерации от 14.06.2016

№ 305-ЭС15-17704, от 16.06.2017 № 305-ЭС15-16930(6), от 27.07.2017 № 305-ЭС17-3203). Наличие противоречий в проектной документации основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство не было выдвинуто в письме № 09/8622 от 22.10.2021, внесение изменений в проектную документацию допустимо (ч. 3 ст. 49 ГрК РФ), 03.12.2021 в проектную документацию изменения, устраняющие опечатки в ней, внесены, объект будет возводиться в соответствии с требованиями к нему, заключенными не только в проектной, но и рабочей документации (ч. 1.2 ст. 52 ГрК РФ). Претензии к техническим условиям на электроснабжение, водоотведение также основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство объекта не были, но и они несостоятельны: в технических условиях на электроснабжение № 8000369443 есть все необходимые сведения, отражены устройство, с использованием которого осуществляется передача электроэнергии на объект (кабельные линии 10 кВ), место нахождения принимающего устройства – расположено по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 89 – земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:8747; технические условия на водоотведение и холодное водоснабжение действуют до полного исполнения сторонами обязательств по договорам № П-23380/К от 11.09.2019, № П-23380/В от 19.07.2019 (их п. 33). Проектная документация для получения разрешения на строительство объекта представлена в ДАГ Администрации г. Омска в объеме, установленном п. 3 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ. В составе проектной документации имеется раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», включающий подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» (шифр 238/5-18-35-ИОС4), какой к представлению для получения разрешения на строительство не требуется, но в его отсутствие заинтересованным лицом не могли быть сделаны какие-либо обоснованные выводы о нарушении законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии, каких в действительности не допущено при квалифицированном погружении в проектную документацию, заключение государственной экспертизы № 55-2-1-3-045900-2021 от 17.08.2021 и правильном прочтении п. 2.6, п.п. 4, 7, 9 к таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п. 3.36 «РД 52.18.717-2009. Руководящий документ. Методика расчета рассеяния загрязняющих веществ в атмосфере при аварийных выбросах», утверждённый и введённый в действие Роскомгидрометом 30.07.2009, др. нормативные акты, регулирующие эту сферу общественных отношений (пояснения к судебному заседанию, состоявшемуся 10.01.2022). При этом заявитель не умалчивал и в проектной документации на данный объект об объектах ФП22 и ДП22 (разбивочный план в составе раздела «Схема

планировочной организации земельного участка», стр. 18), описание их в проектной документации иначе, более, чем имеется в ней, не согласуется с абз. четвертым п. 8 Положения № 87.

Суд отказывает в удовлетворении требования ООО «Новострой КПД «Академический», основываясь на следующем.

Основания для отказа в выдаче разрешения на строительство предусмотрены ч. 13 ст. 51 ГрК РФ.

Исходя из позиции ДАГ Администрации г. Омска с основаниями, закреплёнными в ч. 13 ст. 51 ГрК РФ, соотносятся: 1) отсутствие документов, предусмотренных ч. 7 ст. 51 ГрК РФ (нет правоустанавливающего документа на земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:3053 – п. 1 ч. 1 ст. 51 ГрК РФ), 2) несоответствие проектной документации (пояснительная записка, технические условия на энергоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение) требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка – пп. а) п. 3 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ).

Решение об отказе в выдаче разрешения на строительство формализовано органом местного самоуправления – обличено в письмо № 09/8622 от 22.10.2021, в котором заинтересованным лицом приведено в его основание одно обстоятельство – несоответствие проектной документации проекту планировки территории из-за расположения объекта в «зоне планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности с объектами...»

Учитывая письменную форму этого решения, суд соглашается с мнением заявителя, состоящим в том, что ДАГ Администрации г. Омска, осуществляя публичные полномочия в сфере градостроительной деятельности, связан их выражением в таком решении; обстоятельства – основания, заключённые в нём (решении), юридически значимы для обоих участников этого процесса. При допущении их расширения при возникновении спора, связанного с оспариванием решения об отказе в выдаче разрешения на строительство, утрачивается содержательный признак, отграничивающий самостоятельные объекты оспаривания, установленные законодателем в арбитражном процессуальном законодательстве: решение и действия органа, осуществляющего публичные полномочия.

Но вместе с этим, учитывая положения ч. 4 ст. 201 АПК РФ, обязывающие суд при выводе о несоответствии решения закону, иному нормативному правовому акту избирать, по общему правилу, способ восстановления нарушенных прав, законных интересов или устраняющий препятствия в их (правах, законных интересах)



реализации обратившегося за судебной защитой лицом, суд не может воздержаться от оценки доводов, приводимых органом, принявшим оспариваемое решение, указывающих на отсутствие такого способа из-за того, что нарушение прав, законных интересов, в защиту которых последовало обращение, отсутствует. Это, действительно, согласуется с правовой позицией, сформулированной (и, но не только) в названном заинтересованным лицом определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29.03.2018 № 310-КГ17-15291 по делу № А84-3633/2016, поэтому суд (вопреки мнению заявителя) вынужден к расширению области исследования, заданной ДАГ Администрации г. Омска письмом № 09/8622 от 22.10.2021, включению в предмет оценки обстоятельств, сокрытых им при изложении оспоренного решения, что само по себе свидетельствует о нарушении права общества на оказание ему качественной, отвечающей, в том числе пп. 4 п. 5 административного регламента предоставления муниципальной услуги «Подготовка и выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства на территории города Омска», утверждённого постановлением Администрации города Омска от 30.03.2012 № 490-п, соответствующей муниципальной услуги, но нарушенным правом, обусловившим обращение ООО «Новострой КПД «Академический» с настоящим заявлением, является право на получение разрешения на строительство, в связи с чем установление именно такого необходимо для удовлетворения предъявленного требования.

Обращаясь к обстоятельствам, выдвинутым ДАГ Администрации г. Омска в основание отсутствия такого нарушения, суд, отмечая, что это подлежит установлению на момент принятия решения № 09/8622 от 22.10.2021, а не применительно к обстоятельствам, возникшим после его принятия, исходит из следующего.

1. Поскольку в силу ч. 1 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным, в том числе проектом планировки территории, проектная документация в том составе, в каком он дан в п. 3 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ, должна соответствовать проекту планировки территории.

Состав проекта планировки территории определён ст. 42 ГрК РФ. Проект планировки действительно состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по её обоснованию, какие не утверждаются и не размещаются в общем доступе.

Из этого суд полагает, что по смыслу и ст. 42 ГрК РФ материалы по обоснованию основной части проекта планировки территории не могут противоречить основной части проекта планировки территории, именно основная часть проекта планировки

имеет юридическое значение, так как только эта часть доступна каждому, именно содержание основной части проекта планировки территории может быть, а значит должно быть, учтено всеми участниками градостроительной деятельности (застройщиком, проектной организацией, организацией экспертной). Поэтому суд не усматривает законного повода требовать от перечисленных выше субъектов градостроительной деятельности соблюдения требований материалов по обоснованию проекта планировки территории, если эти требования им неизвестны, поэтому полагает, что при отличии основной части проекта планировки территории и материалов по обоснованию основной части проекта планировки территории (что невозможно при надлежащей подготовке проекта планировки территории), во внимание надлежит принимать основную часть проекта планировки территории, утверждённую уполномоченным органом местного самоуправления, и в случае соответствия проектной документации основной части проекта планировки территории требования ч. 1 ст. 51 ГрК РФ выдержаны, основания для отказа в выдаче разрешения на строительство – отсутствуют.

Прилагая к обстоятельствам настоящего спора приведённое суждение, суд замечает, что, обращаясь к решению ДАГ Администрации г. Омска, оформленному письмом № 09/8622 от 22.10.2021, а также ко всем данным им в ходе рассмотрения дела пояснениям, поименованным органом местного самоуправления заявлено о несоответствии проектной документации общества на известный объект именно, что суд считает необходимым подчеркнуть, материалам по обоснованию основной части проекта планировки территории, следовательно, заинтересованным лицом не оспорено, что проектная документация на объект не расходится с положениями основной части проекта планировки территории, иначе последнему не было бы затруднительно апеллировать именно к этой – основной части проекта планировки территории, но таких аргументов, несмотря на исключение судом стесняющих ДАГ Администрации г. Омска условий – допущение судом принятия процессуальных документов и доказательств в день судебного заседания, а не заблаговременно (ч. 2 ст. 9 АПК РФ), не выдвинуто.

Представляя за материалы по обоснованию основной части проекта планировки территории чертёж планировки территории, ДАГ Администрации г. Омска вопреки ч. 1 ст. 65, ч. 5 ст. 200 АПК РФ не отклонён (по убеждению суда) довод заявителя о том, что документ под таким наименованием входит в состав основной части проекта планировки, в связи с чем суд не находит разумного объяснения наличию документа с одним наименованием в разных частях проекта планировки территории и с очевидно разным содержанием, учитывая, что предложенный заинтересованным лицом чертёж

планировки территории не соответствует требованиям, предъявляемым к нему п. 1 ч. 3 ст. 42 ГрК РФ, он отличен (даже визуально) от чертежа планировки территории, утверждённого постановлением администрации города Омска от 02.05.2012 № 636-п.

Ссылки заинтересованного лица на судебные акты, принятые в различных делах, в том числе в деле № А46-24961/2019, не доказательство иного. Неоднократность ссылок на обозначенные ДАГ Администрации г. Омска дела не прибавляют убедительности доводам органа местного самоуправления, ни один из актов, принятых в этих делах, не содержит мотивов, по которым суд пришел к выводу о том, что чертёж планировки территории, предложенный заинтересованным лицом в настоящее дело, если считать установленным его представление в другие дела, – часть (основная или нет) проекта планировки территории, утверждённого постановлением администрации города Омска от 02.05.2012 № 636-п. Более того, ошибочным является тезис ДАГ Администрации г. Омска об обязательности судебных актов, принятых в этих делах, включая в деле № А46-24961/2019, для суда рассматривающего дело настоящее, о преюдициальном характере этих судебных актов. Ст. 16 АПК РФ, упомянутая органом местного самоуправления, обязательность судебного акта понимает в значении их исполнения, но решение, принятое по данному делу, с исполнением других судебных актов не связано. Ст. 69 (ч. 2) АПК РФ освобождает участвующее в деле лицо от доказывания обстоятельств, установленных вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, но в настоящем случае, как отмечалось, ни в одном судебном акте, во-первых, нет такого факта – факта признания предложенного ДАГ Администрации г. Омска чертежа планировки территории частью проекта планировки территории, утверждённого постановлением администрации города Омска от 02.05.2012 № 636-п, во-вторых, это находится не в области факта, а оценки доказательств – сфере, где поведение суда подчинено ст. 71 АПК РФ, а не ст. 69 АПК РФ. Сравнение представленного ДАГ Администрации г. Омска чертежа планировки территории с проектом планировки территории, утверждённого постановлением администрации города Омска от 02.05.2012 № 636-п, входит в предмет исследования суда при разрешении настоящего спора, уже исходя из наличия соответствующего довода заявителя. Иное суждение заинтересованного лица противоречит принципам равноправия сторон (ст. 8 АПК РФ) и состязательности (ст. 9 АПК РФ), а также собственному процессуальному поведению: позволяя себе привносить аргументы, оставшиеся за пределами принятого решения, при возникновении спора о его законности, но не позволяя обществу противостоять этому законным способом – выдвиганием контраргументов. При этом суд отмечает, что ООО «Новострой КЖД «Академический» не оспаривает утверждённый проект

планировки территории, не заявляет о его несоответствии нормативным правовым актам большей юридической силы. Позиция общества состоит в том, что предлагаемый ДАГ Администрации г. Омска к оценке чертёж планировки территории не согласуется с чертежом планировки территории, утверждённым постановлением администрации города Омска от 02.05.2012 № 636-п, поэтому он не является какой-либо частью проекта планировки территории, утверждённого постановлением администрации города Омска от 02.05.2012 № 636-п, вследствие чего несоответствие проектной документации на объект чертежу планировки территории, на который указывает ДАГ Администрации г. Омска, не свидетельствует о наличии основания для отказа в выдаче разрешения на его (объекта) строительство. Кроме этого суд считает юридически значимым, указать и на то, что в соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-55-2-360-00-2021-0478 от 17.03.2021, подготовленным ДАГ Администрации, максимальный процент застройки подземного пространства – 100 %, предельное количество этажей для вида разрешённого использования «Хранение автотранспорта» не менее 3. То есть, градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3053, при составлении которого ДАГ Администрации обязан к учёту проекта планировки территории (ст. 57.3 ГрК РФ), допускает размещение подземного гаража – стоянки. В ином случае градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3053 имел бы иное содержание. Заявляя о том, что предполагаемый к возведению объект препятствует строительству другого объекта, предусмотренного проектом планировки территории, органу местного самоуправления надлежало обозначить такой объект, мотивировать это утверждение.

Служебная записка и.о. начальника управления информационного обеспечения градостроительной деятельности ДАГ Администрации г. Омска от 26.01.2022, указывающая на то, что представленный ДАГ Администрации г. Омска чертёж планировки территории размещён в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Омской области (далее – ИСОГД) по указанным выше причинам доказательством состоятельности суждений заинтересованного лица судом не признаётся, подтверждение этому в ИСОГД суд не находит.

Из изложенного суд приходит к выводу, что наличие основания для отказа в выдаче разрешения на строительство, приведенное в решении № 09/8622 от 22.10.2021, заинтересованным лицом не доказано, оспариваемое решение не соответствует ч.ч. 1, 13 ст. 51 ГрК РФ.

2. Земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:3053, имеющий вид разрешённого использования «для жилищных нужд и общественно-деловых целей»,

допускающий размещение на нём объекта, планируемого к строительству (хранение автотранспорта в числе основных видов разрешённого использования), предоставлен ООО «Новострой КЖД «Академический» в аренду по 14.02.2030 (договор № 82-ТУ от 06.12.2007). Это обременение зарегистрировано в установленном порядке. Поэтому суд не видит правовых оснований для вывода о том, что общество не располагает правоустанавливающим документом на земельный участок, где предполагается строительство объекта. Договор субаренды земельного участка от 01.12.2018, не опровергает этого вывода, не препятствует осуществлению ООО «Новострой КЖД «Академический» строительства на нём, право на прекращение этого договора (и при отсутствии согласия на то субарендатора – АО «ЗСЖБ № 6») предусмотрено его п. 1.5.

### 3. Технические условия.

С акционерным обществом «ОмскВодоканал» (далее – АО «ОмскВодоканал») заключены: 19.07.2019 договор № П-23280/В о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоснабжения, срок действия которого согласован до 03.02.2021, а 11.09.2019 – договор № П23280/К о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения, сроком действия которого определён до 26.03.2021. Во исполнение этих договоров выданы: условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения № 05-03/935/19 от 19.07.2019, условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения № 05-03/1424/19 от 11.09.2019, действительность которых ограничена сроком действия указанных договоров. Оба договора имеют п. 33 следующего содержания «настоящий договор ... действует до» определённой в них даты, «а в части обязательств, не исполненных на момент окончания срока его действия, – до полного их исполнения сторонами». В силу п. 3 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ) договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечёт прекращение обязательств сторон по договору. Договор, в котором отсутствует такое условие, признаётся действующим до определённого в нём момента окончания исполнения сторонами обязательства. Условие, заключённое в п. 33 договора № П-23280/В о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоснабжения, договора № П23280/К о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения, и есть воплощение п. 3 ст. 425 ГК РФ, в связи с чем суд соглашается с обществом в том, что срок действия этих договоров, а значит и технических условий, не истёк.

С публичным акционерным обществом «Межрегиональная распределительная сетевая компания Сибири» (далее – ПАО «МРСК») 07.12.2018 заключён договор

№ 20.5500.4830.18 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 07.12.2018, по условиям которого ПАО «МРСК» приняло на себя обязательства по осуществлению технологического присоединения энергопринимающих устройств (объектов по производству электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства) энергоустановок квартала жилых домов в границах ул. Красный Путь – ул. Астрономическая г. Омска, КЛ-10кВ, расположенных по адресу: г. Омск, установлено относительно ориентира, находящегося за пределами участка ориентир строения (корпус № 2), участок находится примерно в 160 м относительно ориентира по направлению на восток, почтовый адрес ориентира: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 89, кадастровый номер земельного участка 55:36:070107:8747. В соответствии с ним выданы технические условия на электроснабжение № 8000369443 от 07.12.2018 сроком действия 5 лет, повторяющие договор № 20.5500.4830.18 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 07.12.2018. В содержании технических условий на электроснабжение № 8000369443 от 07.12.2018 суд не усматривает несоответствия п. 10 Правил № 83, все предусмотренные им сведения в технических условия на электроснабжение № 8000369443 от 07.12.2018 присутствуют. Объект капитального строительства, на технологическое присоединение к сетям энергоснабжения которого получены, обозначен и его идентификация с кварталом, планируемым к застройке ООО «Новострой КЖД «Академический», у суда сомнений не вызывает. Размещение точек подключения на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:8747 не противоречит ни ст. 52.1 ГК РФ, отсылающим к Правилам № 83, ни Правилам № 83.

4. Нарушение СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03. Вопреки заявлению заинтересованного лица об усматриваемом им злоупотреблении обществом правами, проявившемся разделении строительства квартала на этапы (что согласуется с пп. б) п. 1 Положения № 87), сокрытии им, как подозревает орган местного самоуправления, характеристик планируемых к строительству объектов, поведение ООО «Новострой КЖД «Академический» свидетельствует об ином. Им не умалчивалось расположение объекта в створе многоквартирных домов № 21 и № 22 (л. 5 раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка (шифр 238/5-18-35-ПЗУ)). Состав проектной документации, требуемой к представлению для получения разрешения на строительство (ч. 1 ст. 51 ГрК РФ), предъявлен ООО «Новострой КЖД «Академический» полно. Представление наряду с проектной документацией на объект проектной документации на жилой дом № 22, отображающей, размещение на кровле подземного гаража – стоянки № 35 площадки для занятия физкультурой и спортом (ФП22), детской площадки (ДП22), но не отражение их в проектной документации на

подземный гараж – стоянку № 35, учитывая их (объектов) преюбреженность и взаимную связь, не может указывать на то, что орган местного самоуправления остается в неведении относительно местоположения объектов, предлагаемых к размещению, их характеристик, необходимых для вывода о допустимости или недопустимости их соседства. Суд не находит в Положении № 87 подтверждения доводу органа местного самоуправления, что площадка для занятия физкультурой и спортом, детской площадки неверно отображены в проектной документации на гараж – стоянку № 35, будучи показанными в виде обозначений ФП22 и ДП22 в «Схеме планировочной организации земельного участка», поскольку они не являются элементом именно этого объекта. При допущении ситуации, при которой построенный обществом гараж – стоянка № 35 не позволит по тем или иным причинам разместить площадку для занятия физкультурой и спортом, детскую площадку, орган местного самоуправления вправе рассматривать вопрос об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, для обслуживания которых эти площадки предназначены – жилые дома №№ 21, 22. И именно при оценке территории, освоенной этими объектами, подлежит выявлению то, соблюдены или нет требования СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 при обустройстве в их дворе объектов ФП22 и ДП22, выделенных (с очевидностью для заинтересованного лица) в проектной документации на жилой дом № 22 – объект, правомерность отказа ДАГ Администрации г. Омска в выдаче разрешения на строительство которого составляет предмет оценки в деле № А46-9738/2021. Это утверждение заявителя, разделяемое судом, отвечает абз. четвертому п. 8 Положения № 87.

5. Противоречивость проектной документации. Действительно, в разделе «Схема планировочной организации земельного участка» (л. 18 табл. «Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений») этажность объекта – 2, в разделе «Пояснительная записка» (л. 19) и разделе «Архитектурные решения» – 3, в разделе «Схема планировочной организации земельного участка» (л. 24, табл. «Экспликация зданий и сооружений»), раздел «Проект организации строительства» (л. 21) этажность подземного паркинга – 16. Количество машино-мест: в разделе «Пояснительная записка» (л. 19) – 124, в разделе «Конструктивные и объемно-планировочные решения» (л. 24) – 126.

По смыслу градостроительного законодательства, «ГОСТ Р 21.101-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», утвержденного и введенного в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 23.06.2020 № 282-ст, проектная

документация на объект строительства предполагает его индивидуализацию, значимым его свойством является этажность. Поэтому разность этой пространственной характеристики объекта строительства, как видится суду, существенный недостаток проектной документации, препятствующий оценке проектной документации на объект строительства, из части в часть имеющий разную этажность, как надлежащей. В этой связи суд считает, что при таком недостатке проектной документации вывод о её несоответствии предъявляемым к ней требованиям и отказ в выдаче разрешения на строительство объекта на основании такой проектной документации применительно к ч. 13 ст. 51 ГрК РФ законны, поскольку отсутствует необходимая определённая характеристика объекта, разрешение на строительство которого испрашено. Внесение изменений в проектную документацию после решения об отказе в выдаче разрешения на строительство не порочит это решение, его ретроспективная оценка исключена. Вместе с этим устранение этого недостатка не препятствует обращению заявителя в ДАГ Администрации г. Омска за разрешением на строительство объекта вновь.

Но, принимая во внимание это единственное обстоятельство, какое, по мнению суда, не позволяет считать решение № 09/8622 от 22.10.2021 не соответствующим ГрК РФ, обуславливает отказ в признании его незаконным, вследствие чего суд в силу ч. 3 ст. 201 АПК РФ отказывает в удовлетворении требования «Новострой КЖД «Академический» и относит на общество по правилам ч. 1 ст. 110, ч. 1 ст. 112 АПК РФ судебные расходы в виде 3 000 р. государственной пошлины, уплаченной им за рассмотрение заявления при его подаче (платёжное поручение № 118 от 02.11.2021).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 112, 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, именем Российской Федерации,

решил:

требование общества с ограниченной ответственностью «Новострой КЖД «Академический» к департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство, выраженного в письме № 09/8622 от 22.10.2021, как несоответствующего Градостроительному кодексу Российской Федерации оставить без удовлетворения.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба, а в случае подачи апелляционной жалобы со дня принятия постановления арбитражным судом апелляционной инстанции.



Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, Омская область, город Омск, улица 10 лет Октября, дом 42) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объёме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, дом 74, корпус 1) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объёме) постановления судом апелляционной инстанции.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

И.М. Солодкевич