



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красная ул., д. 8, Кемерово, 650000 Тел. (384-2) 58-43-26, факс (384-2) 58-37-05

<http://www.kemerovo.arbitr.ru>, E-mail: info@kemerovo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

город Кемерово

Дело № А27-18175/2011

«04» июня 2012 года

Резолютивная часть решения объявлена «28» мая 2012 г.

Полный текст решения изготовлен «04» июня 2012 г.

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Смычковой Ж.Г. при ведении протокола секретарем судебного заседания Таскаевой В.С. рассмотрел в судебном заседании общества с ограниченной ответственностью «Киселевскжилпром», г. Киселевск к Администрации Киселевского городского округа, г. Киселевск о признании незаконным отказа № 330 от 05.10.2011 г. при участии:
от ООО «Киселевскжилпром» - представителей Карманова В.М. (доверенность от 05.11.2011 г.), Данилова И.М. (доверенность от 17.10.2011 г.);
от Администрации Киселевского городского округа – представителя Гамовой Н.О. (главного специалиста правового отдела, доверенность от 10.02.2011 г.)

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Киселевскжилпром» (далее - ООО «Киселевскжилпром») обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения Отдела архитектуры и градостроительства Администрации Киселевского городского округа от 05.10.2011 г. №330 об отказе в продлении срока действия разрешения на строительство от 19.05.2011 г. № RU42306000-1023 входного узла медицинского центра расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Дзержинского, 1, как не соответствующего нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации. В порядке устранения допущенных нарушений прав и законных интересов ООО «Киселевскжилпром» просит обязать администрацию Киселевского городского округа продлить срок действия

разрешения на строительство № RU 42306000-1023 в соответствии с проектной документацией ООО Архитектурно-проектное бюро «Золотое сечение» г. Белово шифр РД 21-10-АС на строительство входного узла медицинского центра сроком на 3 месяца со дня принятия решения.

В обоснование требований заявитель и представители в судебном заседании указывают, что первоначальный отказ, который явился основанием повторного отказа №330 от 05.10.2011 г., имел место 22.08.2011 г. Считают, что обществом не осуществляется реконструкция жилого дома, а осуществляется строительство 2-х этажного отдельно стоящего здания не более 1500 кв.м (входного узла) которое предназначено для осуществления медицинской (производственной) деятельности и для которого не требуется установление санитарно-защитных зон. Указывает на то, что разрешение на строительство в нарушение статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации было выдано на три месяца, срок, менее чем установлено в проектной документации. В настоящее время ведутся отделочные работы. Объект недвижимости получил все соответствующие технические заключения о готовности и соответствии градостроительным нормам. Общество 27.09.2011 г. повторно обратилось за продлением разрешения на строительство сроком в соответствии с проектной документацией – до 6 месяцев. Оспариваемым решением Отдел архитектуры и градостроительства Администрации Киселевского городского округа отказал в продлении разрешения на строительство. Полагает, что несоблюдение срока подачи заявления на продление срока действия разрешения на строительство, при отсутствии иных оснований, не является основанием для отказа в продлении срока; с заявлением застройщик не обязан предоставлять документы, предусмотренные частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе, правоустанавливающие документы на земельный участок. Оспариваемое решение препятствует осуществлению предпринимательской деятельности. Подробнее доводы изложены в заявлении, возражении на отзыв.

Администрация Киселевского городского округа с требованием не согласилась. Полагает, что ООО «Киселевскжилпром» правомерно отказано в продлении срока разрешения на строительство № RU 42306000-1023 от 19.05.2011 г. входного узла медицинского центра, в связи с тем, что срок разрешения на строительство истек 19.08.2011 г., продление не оформлено в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, строительство ведется не в соответствии с проектной документацией, которая была представлена в Администрацию (выданной ООО Архитектурно-проектное бюро «Золотое сечение» 2011), с грубейшими нарушениями

законодательства (не прошла государственную экспертизу), на самовольно захваченном земельном участке, поскольку договор аренды, по которому заявителю был представлен земельный участок под строительство, прекратил свое действие, права на земельный участок у Общества отсутствуют. Представитель Администрации Киселевского городского округа доводы, изложенные в письменном отзыве, дополнениям к отзыву поддержал.

Рассмотрев материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил следующее.

Распоряжением Администрации города Киселевска № 222-р от 11.03.2008 ООО «Киселевскжилпром» предоставлен на условно разрешенный вид использования земельный участок под строительство отдельного входного узла медицинского центра в г.Киселевске по ул.Дзержинского, 1.

06.05.2009 распоряжением Администрации г. Киселевска №391-р «О предварительном согласовании земельного участка под проектирование» обществу предварительно согласован земельный участок площадью 52 кв.м. для проектирования входного узла медицинского центра, расположенного в г. Киселевске по ул.Дзержинского, 1.

07.10.2010 на основании распоряжения Администрации г. Киселевска №1194-р от 30.09.2010 между КУМИ г. Киселевска и обществом заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0102011:302 под проектирование входного узла медицинского центра сроком на 11 месяцев – до 06.09.2011 г.

04.02.2011 общество обратилось в Администрацию г. Киселевска с заявлением о получении разрешения на строительство входного узла ООО «Поликлиника «Медицинский центр», расположенного по адресу: г. Киселевск, ул. Дзержинского, 1, - с приложением проектной документации, разработанной ООО Архитектурно-проектное бюро «Золотое сечение» г. Белово, шифр проекта РД 21-10-АС. 19.05.2011 ООО «Киселевскжилпром» получило разрешение № RU 42306000-1023 на строительство входного узла медицинского центра сроком на 3 месяца в соответствии с проектной документацией ООО Архитектурно-проектным бюро «Золотое сечение» 2011 г., но с нарушением определенного документацией срока.

Разрешение на строительство выдано на основании той же проектной документации, на основании которой было подано заявление ООО «Киселевскжилпром», что подтверждается письмом ООО Архитектурно-проектным бюро «Золотое сечение» от 03.02.2012 г. В связи с чем, суд не принимает ссылку Администрации г. Киселевска на проектную документацию ПД-01-11-АС.

В соответствии с проектной документацией ООО Архитектурно-проектным бюро «Золотое сечение» г. Белово шифр РД 21-10-АС на отдельно стоящее здание из стен металлических трехслойных панелей с утеплением из минераловатных плит на базовой основе «SANDWICH BATTS» толщиной 200 мм., перекрытия трехслойные кровельные панели по металлическим балкам, расположенное по адресу: Кемеровская область город Киселевск, ул. Дзержинского, 1, срок строительства – 6 месяцев.

19.08.2011 общество первоначально обратилось за продлением разрешения на строительство № RU 42306000-1023 входного узла медицинского центра сроком в соответствии с проектной документацией до 6 месяцев, в пределах срока действия разрешения на строительство. Повторное обращение было 27.09.2011 г.

На второе обращение ООО «Киселевскжилпром» Отдел архитектуры и градостроительства администрации Киселевского городского округа ответил письмом от 05.10.2011 № 330 с отказом, мотивированным следующим:

- продление разрешения оформляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, срок данного разрешения истек 19.08.2011 г.;

- строительство ведется не в соответствии с предоставленной в Отдел архитектуры и градостроительства администрации Киселевского городского округа проектной документацией с грубейшим нарушением законодательства порядка, с самовольным захватом земельного участка.

Заявитель, не согласившись с указанным решением, обратился в арбитражный суд.

В силу части 1 статьи 65, части 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность по доказыванию обоснованности совершения оспариваемых действий государственного органа и их соответствия закону и иному нормативному правовому акту возлагается на соответствующий орган, который их совершил, следовательно, на Администрации г. Киселевска лежит бремя доказывания законности и обоснованности отказа в продлении разрешения на строительство.

Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации данные следующие понятия: строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства); реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального

строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В данном случае речь идет о строительстве 2-этажного здания, примыкающего к жилому дому, у которого с жилым домом лишь имеется одна общая (внешняя) стена, что не подпадает под понятие реконструкции. Данная реконструкция не расширяет непосредственно жилой дом. При этом пристройка имеет место в том месте, где в капитальной внешней стене дома уже имелся дверной проем.

Доказательств того, что строительство пристройки (входного узла) выполнено обществом не в соответствии с проектной документацией шифр РД 21-10-АС, на основании которой выдано разрешение, в материалах дела не имеется.

В соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

В материалах дела имеется разрешение на строительство № RU42306000-1023, выданное 19.05.2011 г. ООО «Киселевскжилпром» на строительство входного узла медицинского центра по адресу: г. Киселевск, ул. Дзержинского, 1, срок действия настоящего разрешения – 19.08.2011 г. (3 месяца).

Проектом ООО Архитектурно-проектным бюро «Золотое сечение» шифр РД 21-10-АС предусмотрено строительство входного узла медицинского центра сроком на 6 месяцев, как двухэтажного отдельно стоящего здания.

Однако разрешение на строительство, в нарушение части 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, было выдано на срок, менее срока, предусмотренного проектом строительства.

Суд не принимает ссылки Администрации г. Киселевска на то, что строительство ведется не в соответствии с предоставленной в Отдел архитектуры и градостроительства администрации Киселевского городского округа проектной документацией с грубейшим нарушением законодательства порядка, с самовольным захватом земельного участка в связи с отсутствием соответствующих доказательств, а также в связи со следующим.

Частью 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органа местного самоуправления, в том числе, в случае расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки (статья 21.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Заявление ООО «Киселевскжилпром» о продлении срока действия разрешения строительство подано в пределах срока, на который должно было быть выдано первоначальное разрешение, с учетом срока предусмотренного проектной документацией.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что строительство входного узла медицинского центра к моменту обращения ООО «Киселевскжилпром» с заявлением о продлении срока действия разрешения на строительство находилось на завершающей стадии.

Правовым основанием отказа в продлении срока действия разрешения на строительство указана ссылка на Градостроительный кодекс Российской Федерации. Учитывая, что заявитель в пределах установленного разрешением на строительство объекта срока приступил к строительству, основания для прекращения действия разрешения на строительство № RU 42306000-1023 и отказа в продлении срока действия разрешения у Отдела архитектуры и градостроительства администрации Киселевского городского округа отсутствовали.

С учетом вышеизложенного, требование подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьей 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая, что на дату судебного заседания строительство объекта завершено, в порядке устранения допущенных нарушений прав и законных интересов ООО «Киселевскжилпром» суд обязывает Администрацию Киселевского городского округа продлить срок действия разрешения на строительство № RU 42306000-1023 ввода объекта в эксплуатацию.

Согласно части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Поскольку судом требования удовлетворены, понесенные заявителем судебные расходы в виде государственной пошлины в сумме 2000 рублей подлежат взысканию с Администрации Киселевского городского округа.

С учётом изложенного и, руководствуясь статьями 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Требование общества с ограниченной ответственностью «Киселевскжилпром» (ОГРН 1024201257992 ИНН 5401141745) удовлетворить.

Признать незаконным отказ Отдела архитектуры и градостроительства Администрации Киселевского городского округа обществу с ограниченной ответственностью «Киселевскжилпром» в продлении срока действия разрешения на строительство № RU42306000-1023 входного узла медицинского центра расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Дзержинского, 1, изложенный в письме от 05.10.2011 г. № 330.

Обязать Администрацию Киселевского городского округа продлить разрешение на строительство № RU42306000-1023 входного узла медицинского центра расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Дзержинского, 1; до ввода объекта в эксплуатацию.

Взыскать с Администрации Киселевского городского округа, место нахождения 652700, г. Киселевск, ул. Ленина, 30 в пользу общества с ограниченной ответственностью «Киселевскжилпром», место нахождения: 652705, г. Киселевск, Шоссейная ул., 1 судебные расходы в сумме 2000 (две тысячи) руб.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

На решение может быть подана жалоба в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня принятия.

Судья

Ж.Г. Смычкова