



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г.Москва  
05 февраля 2015 года

Дело №А41-78726/14

Резолютивная часть объявлена 03 февраля 2015 года  
Полный текст решения изготовлен 05 февраля 2015 года

Арбитражный суд Московской области в лице судьи Т.Ш. Кулматова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шерстюковой О.В., рассмотрев дело по

заявлению ООО "Элит Ком"

- к 1) Администрации городского округа Балашиха,
- 2) Министерству строительного комплекса Московской области,

с требованиями, с учетом уточнения предмета заявленных требований, принятых судом к производству о:

признании незаконным, оформленный письмом от 20.11.2014 № СП-10105-14, отказ Администрации городского округа Балашиха в продлении срока действия разрешения на строительство № RU50315000-20 от 14.02.2013;

обязании Министерство строительного комплекса Московской области продлить разрешение на строительство жилого комплекса с дошкольным образовательным учреждением № RU50315000-20 от 14.02.2013 на срок до 31.09.2016,

при участии представителей лиц, участвующих в деле, согласно протоколу,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Элит Ком» (далее – ООО «Элит Ком», общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Московской области к Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – администрация, Администрация г.о.Балашиха, заинтересованное лицо) и Министерству строительного комплекса Московской области (далее – министерство, заинтересованное лицо) с заявленными требованиями:

1. Признать незаконным, оформленный письмом от 20.11.2014 № СП-10105-14, отказ Администрации городского округа Балашиха в продлении срока действия разрешения на строительство № RU50315000-20 от 14.02.2013.

2. Обязать Министерство строительного комплекса Московской области продлить разрешение на строительство жилого комплекса с дошкольным образовательным учреждением № RU50315000-20 от 14.02.2013 на срок до 31.09.2016.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявленные требования.

Представители заинтересованных лиц в удовлетворении заявленных требований возражали.

В обоснование заявленных требований заявитель сослался на нарушение заинтересованным лицом ч. 20 ст. 51 ГрК РФ, согласно которому единственным основанием для отказа в продлении срока разрешения на строительство является случай, когда строительство еще не начато. В данном случае объект частично построен, степень готовности его составляет более 60% от общего объема строительно-монтажных работ. Иных оснований для отказа законодательство не предусматривает.

Администрация в отзыве пояснила, что в ответ на заявление общества о продлении срока разрешения на строительство отказ ею не давался. Между тем, ранее обществу сообщалось о том, что в ходе проверки соблюдения обществом действующего законодательства при строительстве

жилого комплекса прокуратурой были выявлены нарушения, и для продления разрешения на строительство данные нарушения необходимо устранить. В нарушение действующего законодательства ООО «Элит Ком» осуществляет на земельном участке строительство домов средней этажности, вместо предусмотренного вида разрешенного использования участка «для малоэтажного строительства» (строительство домов до 4-х этажей). Изменения в градостроительный план не вносились, вид разрешенного использования участка не изменялся.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что заявленные требования удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ юридические лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий (бездействия) уполномоченных органов, если полагают, что оспариваемые 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.

Исходя из положений вышеуказанной статьи, основанием для принятия решения суда о признании незаконным действия (бездействия) уполномоченных органов является одновременное несоответствие этого действия (бездействия) закону или иному правовому акту, а также нарушение оспариваемым действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя, обратившегося в суд с соответствующими требованиями.

Согласно пункту 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании решений и действий (бездействия) уполномоченных органов, арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство (ч. 2 ст. 51 ГрК РФ).

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства (ч. 19 ст. 51 ГрК РФ).

Согласно ч. 20 ст. 51 ГрК РФ срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, выдавшими разрешение на строительство, по [заявлению](#) застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

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 (ч. 20 ст. 51 ГрК РФ).

Судом установлено, что между ООО «Элит Ком» и Администрации г.о.Балашиха заключен договор аренды от 27.01.2012 № 117-С/А земельного участка с КН 50:15:0000000:136 категории «земли населенных пунктов», с разрешенным использованием «для малоэтажного жилищного строительства».

В соответствии с договором аренды от 27.01.2012 № 117-С/А, участок предоставлен в аренду под малоэтажное жилищное строительство.

На основании постановления Администрации г.о.Балашиха № 1498/13-ПА от 06.11.2012 был утвержден градостроительный план № RU50315000-GPU000563 земельного участка с КН 50:15:0000000:136, согласно которому на данном участке предусмотрено размещение малоэтажной жилой застройки.

14 февраля 2013 года Администрацией г.о.Балашиха обществу выдано разрешение на

строительство № RU50315000-20 сроком действия до 31.09.2014.

Балашихинской прокуратурой была проведена проверка соблюдения ООО «Элит Ком» градостроительного законодательства при строительстве жилого комплекса.

В результате проверки установлено, что на земельном участке с КН 50:15:0000000:136 осуществляется строительство жилого комплекса с детским садом, административным корпусом и гаражом-стоянкой. Объект капитального строительства состоит из 9-ти односекционных шести этажных зданий, 1-го двухсекционного шести этажного здания, дошкольного общеобразовательного учреждения на 100 мест. Застройщиком является ООО «Элит Ком», лицом осуществляющим строительство – ООО «СтройИмпекс».

В вынесенном прокуратурой предостережении от 14.10.2014 указано на недопустимость нарушения градостроительного законодательства, а также недопустимость продления срока действия разрешения на строительство № RU50315000-20 до момента приведения земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования.

08 сентября 2014 года, 28 октября 2014 года, 17 ноября 2014 года общество обратилось в администрацию с заявлением о продлении срока действия разрешения на строительство № RU50315000-20.

В соответствии с ответом администрации от 20.11.2014 № СП-10105-14, в связи с нарушениями, выявленными в ходе ранее проведенной Балашихинской городской прокуратурой проверки соблюдения действующего законодательства при строительстве жилого комплекса по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр Салтыковка, ул.Школьная, а также учитывая направленное прокуратурой в адрес администрации предостережение о недопустимости нарушения градостроительного законодательства при рассмотрении вопроса о продлении вышеуказанного разрешения, администрация сообщила обществу, что решение вопроса о продлении срока разрешения на строительство не представляется возможным до момента приведения документации земельного участка в соответствие.

В соответствии с ч. 1 ст. 52 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется настоящим Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (ч. 7 ст. 52 ГрК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно представленным в материалы дела документам, земельный участок с КН 50:15:0000000:136 имеет вид разрешенного использования «для малоэтажного строительства», предоставлен в аренду для использования в этих целях.

В соответствии с п. 5.5 СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным Приказом министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010, малоэтажная жилая застройка представляет собой жилую застройку этажность до 4 этажей, включая мансардный.

При проверке соблюдения застройщиком норм законодательства установлено, что в нарушение указанных положений, на спорном участке осуществляется строительство не 1-2-3-4-этажных зданий, а 6-этажных зданий, т.е. зданий средней, а не малой этажности.

Такое отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации носит характер нарушений действующего законодательства, поскольку допущено без внесения соответствующих изменений в соответствующие документы (кадастровые сведения, договор аренды, градостроительный план участка).

Спорное разрешение на строительство выдавалось обществу не на строительство домов средней этажности, а на малоэтажное строительство.

Таким образом, выданное разрешение на строительство не соответствует фактически осуществляемому заявителем строительству на земельном участке.

Следовательно, вопрос о его продлении в настоящий момент, до приведения фактической застройки в соответствие с документами либо документов в соответствие с фактическим строительством, не имеет правовых оснований.

Суд не может признать требования заявителя правомерными только в связи с тем, что отсутствуют основания для отказа в продлении, предусмотренные ч. 20 ст. 51 ГрК РФ, а именно: если строительство объекта еще не начато.

В данном случае разрешение не может быть продлено из-за того, разрешения на строительство домов средней этажности вообще застройщику не выдавалось.

С учетом изложенного, обжалуемый заявителем ответ администрации от 20.11.2014 № СП-10105-14 о том, что до приведения документации земельного участка в соответствие вопрос о продлении разрешения на строительство не может быть рассмотрен, является обоснованным и правомерным.

На настоящий момент оснований для удовлетворения требований заявителя о продлении срока разрешения на строительство не имеется.

Согласно ч. 3 ст. 201 АПК РФ в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

При данных обстоятельствах, заявленные требования удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст. ст. 110, 112, 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **Р Е Ш И Л :**

В удовлетворении заявленных требований ООО "Элит Ком" отказать.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятом арбитражном апелляционном суде.

**Судья**

**Т.Ш.Кулматов**