ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ21-13-К4

№ 2-831/2019

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 13 апреля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению прокурора Хостинского района г. Сочи в интересах неопределённого круга лиц к обществу с ограниченной ответственностью «Моравия» о признании действий незаконными

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Моравия», поданной Фурсовым Алексеем Викторовичем, на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 9 июня 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя ООО «Моравия» Алимова Г.Р., поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также представителя Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гончарову Н.Ю., возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Хостинского района г. Сочи в интересах неопределённого круга лиц обратился в суд с заявлением к ООО «Моравия» о признании незаконными действий, выразившихся в нарушении требований градостроительного законодательства при возведении объекта недвижимого имущества, возложении обязанности произвести корректировку проектной документации в части количества парковочных мест, увеличив их до 230.

В обоснование заявления указано на то, что ответчиком ведётся строительство апартотеля, проектной документацией которого предусмотрено обеспечение парковочными местами в количестве 168 штук. Однако данное количество парковочных мест, по мнению прокурора, не соответствует минимальным требованиям градостроительного законодательства и может создать дополнительную нагрузку на транспортную инфраструктуру г. Сочи.

Решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 12 февраля 2019 г. заявление удовлетворено.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 2019 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым заявление также удовлетворено.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 9 июня 2020 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 27 октября 2020 г. ООО «Моравия» восстановлен срок на подачу кассационной жалобы в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, определением от 23 декабря 2020 г. исполнение апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 2019 г. приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции, а определением от 10 марта 2021 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения

норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, прокуратурой Хостинского района г. Сочи проведена проверка, по результатам которой установлено, что постановлением главы г. Сочи от 18 января 2005 г. № 108 ООО «Компания «Старая Мельница» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером [redacted].

Права и обязанности арендатора названного земельного участка последовательно переходили от ООО «Компания «Старая Мельница» к ООО «Рестон», Бабусенко В.Н. и Невзорову П.А.

16 января 2018 г. администрацией г. Сочи Невзорову П.А. выдано разрешение на строительство апартотеля на указанном выше земельном участке сроком до 16 апреля 2025 г.

12 февраля 2018 г. в связи с переходом прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от Невзорова П.А. к ООО «Моравия» в разрешение на строительство внесены изменения.

Строительство объекта осуществляется в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

По проектной документации «Апартотель по Курортному проспекту, 96, в Хостинском районе г. Сочи» получено положительное заключение негосударственной экспертизы, выполненное 28 декабря 2017 г. ООО «Центр архитектурно-строительного надзора».

В соответствии с проектной документацией объекта капитального строительства общее количество номеров апартотеля составляет 728 шт., а требуемое количество парковочных мест – 168.

Количество работающих в административно-общественных помещениях апартотеля согласно проектной документации – 90 человек.

16 ноября 2018 г. в отношении директора ООО «Моравия» вынесено представление об устранении выявленных нарушений градостроительного законодательства и прав граждан (возможных участников долевого строительства).

Суд первой инстанции установил, что в соответствии с пунктом 5.15 Свода правил 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования» (далее – СП 257.1325800.2016), утверждённого приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

от 20 октября 2016 г. № 724, апартотель, являющийся гостиницей, должен иметь 146 парковочных мест.

Руководствуясь таблицей 108 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утверждённых приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78, суд пришёл к выводу о том, что количество парковочных мест для легковых автомобилей около административно-общественного учреждения, исходя из числа работающих, должно составлять 25 мест.

Кроме того, принимая во внимание площадь размещённых в апартотеле нежилых помещений (1052 кв.м), дополнительно к указанному выше количеству парковочных мест должно быть предусмотрено ещё 59.

Таким образом, по мнению суда первой инстанции, апартотель должен иметь 230 парковочных мест.

Удовлетворяя заявление, суд первой инстанции, сославшись на положения пункта 1 статьи 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что необеспечение в необходимом количестве парковочными местами объекта капитального строительства может впоследствии создать дополнительную нагрузку на транспортную инфраструктуру г. Сочи.

Суд также указал, что представленное ответчиком при оформлении разрешения на строительство апартотеля положительное заключение ООО «Центр архитектурно-строительного надзора» выполнено с нарушением требований нормативов градостроительного проектирования в части, касающейся обеспечения объекта капитального строительства парковочными местами в необходимом количестве.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда, установив, что ООО «Моравия» не было надлежащим образом извещено о месте и времени судебного разбирательства, отменила решение суда первой инстанции.

Рассмотрев дело по правилам производства в суде первой инстанции, без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда пришла к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявления прокурора Хостинского района г. Сочи по мотивам, приведённым судом первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции согласилась с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями допущены существенные нарушения норм права.

Как следует из положений статей 263 и 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, застройка земельного участка собственником или лицом, осуществляющим принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником, осуществляется при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В соответствии с пунктом 26 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент разрешения спора) нормативы градостроительного проектирования представляют собой совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29^2 данного кодекса, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно статье 29^2 указанного кодекса региональные нормативы градостроительного проектирования устанавливают совокупность расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения, относящимися к областям, указанным в части 3 статьи 14 данного кодекса, иными объектами регионального значения населения субъекта Российской Федерации и расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъекта Российской Федерации (часть 1).

Региональные нормативы градостроительного проектирования могут устанавливать предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, предусмотренными частями 3 и 4 данной статьи, населения муниципального образования и предельные значения расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований (часть 2).

Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 утверждены Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, которыми установлены обязательные требования для всех субъектов градостроительной деятельности на территории Краснодарского края. Нормативы применяются в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании, а также иным федеральным нормативным правовым актам, устанавливающим обязательные требования, в том числе в области осуществления инженерных изысканий, архитектурно-

строительного проектирования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории Краснодарского края (пункт 1.4 главы 1 Раздела III).

Следовательно, нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчётные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, в том числе доступности для населения объектов того или иного назначения, инженерно-транспортной инфраструктуры, благоустройства, и должны учитываться всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории соответствующего региона.

В свою очередь, минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) установлены Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

В соответствии с частью 7 статьи 6 названного федерального закона национальным органом Российской Федерации по стандартизации в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании утверждается, опубликовывается в печатном издании федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и размещается в информационной системе общего пользования в электронно-цифровой форме перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований данного закона.

На момент получения разрешения на строительство апартотеля действовал утверждённый приказом Росстандарта от 30 марта 2015 г. № 365 Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в который включён СП 257.1325800.2016.

В настоящее время СП 257.1325800.2016 закреплён в аналогичном Перечне, утверждённом приказом Госстандарта от 2 апреля 2020 г. № 687.

Согласно пункту 3.2 СП 257.1325800.2016 апартотель является гостиницей.

В силу пункта 5.15 СП 257.1325800.2016 число мест на автостоянках в зависимости от категории гостиницы принимается не менее 20% числа номеров для гостиниц категорий до «три звезды» включительно и не менее

30% числа номеров для гостиниц категорий от «четыре звезды» включительно.

Следует также предусматривать стоянки для легковых автомобилей обслуживающего персонала не менее 10% числа работающих.

Таким образом, при определении для апартотеля минимально необходимого количества парковочных мест следует руководствоваться нормативами градостроительного проектирования и требованиями технических регламентов безопасности, оценивая при этом соответствие числа парковочных мест по отношению к каждой группе показателей отдельно.

Как следует из материалов дела, заявитель в суде апелляционной инстанции обращал внимание на неправильно произведённый расчёт минимального необходимого для апартотеля числа парковочных мест, основанный на смешении разнородных по своей сути градостроительных категорий, что привело к завышению показателя необходимых парковочных мест, а также к ошибочному прибавлению дополнительных 59 парковочных мест, предусмотренных проектной документацией для обслуживания нежилых помещений, поскольку эти парковочные места уже включены в технический регламент и нормативы градостроительного проектирования.

Между тем, указанные обстоятельства какой-либо оценки суда апелляционной инстанции не получили.

Кроме того, судом не дано какой-либо оценки заключению проведённой в ходе судебного разбирательства судебной экспертизы, подтвердившей соответствие запроектированного количества парковочных мест действующим нормативам.

Судебная коллегия Краснодарского краевого суда при удовлетворении заявления ссылалась на пункт 1 статьи 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрещении деятельности, создающей такую опасность.

Однако по смыслу названной правовой нормы опасность причинения вреда в будущем должна иметь реальный характер и подтверждаться соответствующими доказательствами. При этом бремя доказывания возможности причинения в будущем вреда и необходимости запрета той или иной деятельности лежит на лице, обратившемся в суд.

Между тем, несоблюдение требований градостроительного законодательства, являясь основанием для применения предусмотренных этим законодательством мер ответственности, само по себе ещё не означает наличие опасности причинения вреда, однако суд апелляционной инстанции оставил без исследования и правовой оценки указанные выше юридически значимые обстоятельства.

Не устранил допущенные нарушения и суд кассационной инстанции.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права, которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 9 июня 2020 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи