

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27  
E-mail: [info@15aas.arbitr.ru](mailto:info@15aas.arbitr.ru), Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****арбитражного суда апелляционной инстанции  
по проверке законности и обоснованности решений (определений)  
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону  
17 марта 2016 года

дело № А32-7627/2013  
15АП-21554/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 17 марта 2016 года.  
Полный текст постановления изготовлен 17 марта 2016 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе: председательствующего судьи Сулименко О.А., судей Ефимовой О.Ю., Илюшина Р.Р., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Смородиной Ю.А., при участии: до перерыва:  
от прокурора Краснодарского края: представитель не явился, извещен надлежащим образом;  
от ИП Мусаэлян А.А.: представитель по доверенности от 10.11.2014 Ржевский Д.С., паспорт; представитель по доверенности от 19.01.2016 Мусаэлян М.Г., паспорт;  
от Администрации города Анапа: представитель не явился, извещен надлежащим образом;  
от Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края: Гирько А.А., удостоверение;  
после перерыва – в отсутствие участвующих в деле лиц, рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 19.10.2015 по делу № А32-7627/2013, принятое судьей Шевченко А.Е., по заявлению заместителя прокурора Краснодарского края к заинтересованному лицу индивидуальному предпринимателю Мусаэлян Анжеле Альбертовне, Администрации города Анапа при участии третьего лица Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края о признании недействительным разрешения на строительство

**УСТАНОВИЛ:**

Заместитель прокурора Краснодарского края (далее - прокурор) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к администрации муниципального образования город-курорт Анапа (далее - администрация) и

индивидуальному предпринимателю Мусаэлян Анжеле Альбертовне (далее - ИП Мусаэлян А.А., предприниматель) с заявлением о признании недействительным разрешения на строительство от 22.06.2012 N RU23301000-186, выданного администрацией предпринимателю как застройщику.

Решением от 25.11.2013, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 01.04.2014, в удовлетворении заявления отказано. Суд первой инстанции исходил из того, что разрешение на строительство выдано администрацией в отсутствие положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. Представленными в дело документами подтверждено возведение объекта капитального строительства: "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями", расположенного по адресу: г-к. Анапа, ул. Шевченко, 65, до получения разрешения на строительство. Однако, доказательств, подтверждающих, что выдачей разрешения на строительство собственнику застраиваемого земельного участка нарушены права неопределенного круга лиц, материалы дела не содержат. Прокурор не доказал, что оспариваемый ненормативный правовой акт нарушает права и законные интересы третьих лиц либо иные публичные интересы. Суд апелляционной инстанции указал, что разрешение на строительства вопреки действующему правовому регулированию выдано на этапе возведения здания. По мнению суда апелляционной инстанции, предприниматель добросовестно заблуждался относительно возможности проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий ООО "Центр качества строительства". Суд указал также, что разрешение на строительство от 22.06.2012 N RU 23301000-186 не может быть признано недействительным, поскольку общий объем строительных работ на спорном объекте выполнен более чем на 70%, и судебный акт в таком случае может повлечь нарушение прав граждан, вложивших свои денежные средства в строительство данного объекта на этапе его завершения.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.10.2014 судебные акты первой и апелляционной инстанций отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края. Как указал суд кассационной инстанции, суды не исследовали пакет документов на предмет необходимости наличия при строительстве объектов на землях особо охраняемых природных территорий государственной экологической экспертизы.

Определением от 14.01.2015 к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований привлечено Управление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.10.2015 в удовлетворении заявления прокурора отказано. Суд исходил из следующих обстоятельств. Нормами Закона № 406-ФЗ земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов исключены из числа земель особо охраняемых природных территорий. Документы, подтверждающие нахождение земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102006:95 площадью 1566 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: г.-к. Анапа, ул. Шевченко, 65, принадлежащего на праве собственности предпринимателю, в 3-ей зоне санитарной охраны курорта, в материалы дела не представлены. Доводы о необходимости проведения государственной экологической экспертизы проектной документации указанного выше многоквартирного жилого дома материалами дела не подтверждены. Суду также не представлены доказательства нахождения на

земельном участке предпринимателя объекта культурного наследия федерального значения - "Античный город Горгиппия и его некрополь". Материалами дела подтверждено, что на момент рассмотрения спора объект капитального строительства: "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями", расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, 65, построен. Следовательно, признание недействительным разрешения на строительство после возведения объекта недвижимости повлечет нарушение прав граждан, вложивших свои денежные средства в строительство данного объекта.

Управление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края обжаловало решение суда первой инстанции в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и просило решение отменить и принять новый судебный акт об удовлетворении заявления. В обоснование апелляционной жалобы указывает, что земельный участок, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, 65, находится на территории объекта культурного наследия - комплекс "Античный город Горгиппия и его некрополь", охраняемого государством согласно постановлению Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327 как памятник государственного значения. Сведения о нахождении земельного участка на территории объекта культурного наследия имеются в генеральном плане муниципального образования город-курорт Анапа.

В отзыве на апелляционную жалобу предприниматель просит оставить решение суда первой инстанции без изменения. Указывает, что ограничений (обременений) земельного участка не зарегистрировано. Границы территории объекта культурного наследия не утверждены. В апелляционном определении судебной коллегии Краснодарского краевого суда от 02.04.2015 указано, что на земельном участке по ул. Шевченко, 65, объекты культурного наследия отсутствуют.

В отзыве на апелляционную жалобу просит оставить решение суда первой инстанции без изменения. Указывает, что предпринимателем был подан полный пакет документов в целях получения разрешения на строительство. Доказательств нарушения прав неопределенного круга лиц суду не представлено. Администрация в письмах от 05.07.2013 №№ 17-07.1656, № 01/1437, № 01/1436 разъясняла, что объект строительства не является объектом, для которого необходимо проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы проектной документации. Объекты культурного наследия, зарегистрированные в реестре, на земельном участке отсутствуют.

В судебном заседании представители Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края и предпринимателя настаивали на доводах апелляционной жалобы и отзыва на нее. Представитель предпринимателя сослался на решение Анапского городского суда от 18.03.2014 № 2-879/2014, отказавшего прокурору в признании незаконными действий администрации по выдаче разрешений на строительство в отсутствие положительного заключения государственной экологической экспертизы.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 17.03.2016 до 09 час. 00 мин.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд апелляционной

инстанции пришел к выводу о том, что решение суда подлежит отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, предприниматель является собственником земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102006:95 площадью 1566 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: г-к. Анапа, ул. Шевченко, 65.

15 июня 2012 года предпринимателем получено положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий N 23-1-4-0002-12 по объекту капитального строительства: "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями", расположенному по адресу: г-к. Анапа, ул. Шевченко, 65, с краткими проектными характеристиками: этажность 16, количество секций 3, количество квартир 221, общая площадь здания 42611,00 кв. м, площадь застройки 1566 кв. м.

Приказом от 30.03.2012 N 502 с 01.04.2012 приостановлено действие свидетельств, ранее выданных обществу, об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий (т. 1, л.д. 61, 62).

12 октября 2012 года приказом N 3700 Федеральной службы по аккредитации аннулировано действие свидетельств, выданных ранее обществу, на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий (т. 1, л.д. 59-60, 63).

19 июня 2012 года предприниматель обратился в администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями на земельном участке (т. 1, л.д. 13).

22 июня 2012 года администрация выдала предпринимателю разрешение N RU23301000-186 на строительство (т. 1, л.д. 12).

Полагая, что данное разрешение выдано с нарушением градостроительного законодательства, прокурор обратился с заявлением в арбитражный суд.

В апелляционной жалобе Управление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края указывает, что земельный участок, расположенный по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, 65, находится на территории объекта культурного наследия - комплекс "Античный город Горгиипия и его некрополь", охраняемого государством согласно постановлению Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327 как памятник государственного значения.

Статьей 49 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" установлено, что объект археологического наследия и земельный участок, в пределах которых он располагается, находятся в гражданском обороте раздельно.

Вместе с тем, доказательства нахождения на земельном участке предпринимателя объекта культурного наследия федерального значения – «Античный город Горгиипия и его некрополь» суду не представлены.

Часть 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов и должностных лиц, если полагают, что они 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.

Согласно части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или 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.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что в силу Закона N 406-ФЗ территория города Анапа к землям особо охраняемых природных территорий не относится. При этом суд не учел следующее.

В силу ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства (ч. 19 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях строительства объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений орган заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы, содержащиеся в проектной документации, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных ч. 6 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации), согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

В материалы дела администрацией с возражениями на заявление представлен пакет документов, представленный предпринимателем в целях получения муниципальной услуги - выдачи разрешения на строительство (т. 1 л.д.

152-236), в том числе – положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий (т. 1 л.д. 14-54).

Положительное заключение экспертизы от 15.06.2012 подготовлено ООО "Центр качества строительства". В материалы дела представлено свидетельство (регистрационный номер № 23-0030-11 выданное ООО "Центр качества строительства"), а также свидетельство об аккредитации А000066 рег. N 23-2-5-066-09, согласно которому ООО "Центр качества строительства" прошло аккредитацию на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и свидетельство об аккредитации А000183 рег. N 23-1-5-061-10, согласно которому ООО "Центр качества строительства" прошло аккредитацию на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

Согласно Реестру организаций, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий ([www.fsa.gov.ru](http://www.fsa.gov.ru)), действие свидетельства об аккредитации N 38-2-5-066-09 экспертной организации ООО "Центр качества строительства" аннулировано с 12.10.2012 на основании приказа Росаккредитации от 12.10.2012 № 3700.

Приказом Федеральной службы по аккредитации от 30.03.2012 № 502 приостановлено действие ранее выданных свидетельств с 01.04.2012.

В дело представлена информация о Реестре организаций, действие лицензии которых приостановлено, в числе которых указано ООО "Центр качества строительства".

Таким образом, действие аккредитации ООО "Центр качества строительства" в части проведения негосударственной экспертизы приостановлено с 01.04.2012 и аннулировано с 12.10.2012.

Экспертиза проектной документации, проведена ООО "Центр качества строительства" 15.06.2012, т.е. в период между приостановлением действия аккредитации и ее аннулированием.

Таким образом, в целях получения разрешения на строительство представлен неполный пакет документов, поскольку проектная документация в установленном законом порядке экспертизу не прошла.

Государственная экспертиза проектной документации и государственная экологическая экспертиза в порядке части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не проводилась.

Часть 11 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает, что подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика, результатов инженерных изысканий и градостроительного плана земельного участка.

Проведение государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, регламентировано Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий" установлены органы, которые организуют и проводят государственную экспертизу проектной документации объектов

капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполняемых для таких объектов.

Предметом государственной экспертизы в силу ч. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Часть 6 и 6.1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливает необходимость проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы при строительстве объектов на землях особо охраняемых природных территорий.

Указанный документ предоставляется заинтересованным лицом в уполномоченный орган в составе перечня документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство (часть 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 34 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности.

В силу статьи 1 Федерального закона от 23.11.2011 N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе" экологическая экспертиза – это установление соответствия намечаемой хозяйственной и иной деятельности экологическим требованиям и определение допустимости реализации объекта экологической экспертизы в целях предупреждения возможных неблагоприятных воздействий этой деятельности на окружающую природную среду и связанных с ними социальных, экономических и иных последствий реализации объекта экологической экспертизы.

Положения статьи 3 Закона об экологической экспертизе закрепляют принцип обязательности проведения государственной экологической экспертизы проектов и иной документации, обосновывающих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказать негативное воздействие на окружающую среду, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан.

Согласно пункту 7 статьи 14 Закона об экологической экспертизе результатом проведения государственной экологической экспертизы является заключение государственной экологической экспертизы, отвечающее требованиям статьи 18 Закона.

Пунктом 7.1 статьи 11 Закона об экологической экспертизе закреплено, что объектами государственной экологической экспертизы федерального уровня является проектная документация объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных

территорий федерального значения, а также проектная документация особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов обороны и безопасности, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения, в случаях, если строительство, реконструкция таких объектов на землях особо охраняемых природных территорий допускаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В соответствии с пунктом 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации в пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 Земельного кодекса Российской Федерации.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.04.1996 N 591-р, принятым в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 06.07.1994 N 1470 "О природных ресурсах побережий Черного и Азовского морей", курорты и рекреационные зоны в границах округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов г. Анапы, г. Геленджика и г. Сочи признаны особо охраняемыми природными территориями, имеющими федеральное значение. При этом признание утратившим силу распоряжения N 591-р (распоряжением от 21.04.2011 N 685-р) не отменяет режима особо охраняемой природной территории в отношении курортов федерального значения (постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 29.07.2013 по делу N А32-5014/2012).

Указом Президента Российской Федерации от 22.09.1994 № 1954 "О федеральном курортном регионе Анапа" району курорта Анапа в границах округов санитарной охраны, определенных постановлением Совета министров РСФСР от 30.01.1985 № 45 "Об установлении границ и режима округа санитарной охраны курорта Анапа в Краснодарском крае", придан статус федерального курортного региона.

Внешний контур округа санитарной (горно-санитарной) охраны является границей лечебно-оздоровительной местности, курорта, курортного региона, то есть курорта Анапа, (статья 1 Закона от 23.02.1995 г. N 26-ФЗ, пункт 3 статьи 22 Закона от 14.03.1995 г. N 33-ФЗ).

В силу части 3 статьи 22 Федерального закона от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" утвержденные до вступления в силу указанного закона округа санитарной охраны курортов, использующих природные лечебные ресурсы, относящиеся к недрам, и



месторождений природных лечебных ресурсов считаются округами горно-санитарной охраны.

Таким образом, утвержденные до вступления в силу Федерального закона "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" округа санитарной охраны курортов не утратили правовой статус и считаются округами горно-санитарной охраны.

Материалами дела подтверждено, что спорный участок расположен в пределах третьей зоны горно-санитарной охраны курорта города Анапа (письмо администрации от 16.02.2016 № 103-871/16-07).

30 декабря 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 28.12.2013 N 406-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым признан утратившим силу раздел VIII "Лечебно-оздоровительные местности и курорты" Федерального закона от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях". Также внесены изменения в Федеральный закон от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах", в соответствии с которыми курорты стали относиться не к особо охраняемой природной территории, а к особо охраняемой территории (статья 2 Закона N 406-ФЗ). Изменена редакция статьи 94 Земельного кодекса РФ, из подпункта 1 пункта 2 которой исключено указание на лечебно-оздоровительные местности и курорты как относящихся к землям особо охраняемых природных территорий, а также подверглась изменению статья 96 (пункт 1) Земельного кодекса РФ, утратившая упоминание о курортах как о землях особо охраняемых природных территорий.

Частью 3 статьи 10 Закона N 406-ФЗ предусмотрено, что особо охраняемые природные территории и их охранные зоны, созданные до дня вступления в силу данного Федерального закона, сохраняются в границах, определенных соответствующими органами государственной власти или органами местного самоуправления в порядке, установленном до дня вступления в силу указанного Федерального закона.

Пунктом 3 статьи 96 Земельного кодекса, не измененной Законом N 406-ФЗ, закреплено, что использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Исходя из изложенного, возникший у курортного региона г. Анапа до введения в действие Закона N 406-ФЗ статус особо охраняемой природной территории не прекратился в силу положений пункта 3 статьи 10, регламентирующих порядок введения данного Закона в действие.

Таким образом, часть 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации распространяется и на правоотношения по строительству в г. Анапа (на особо охраняемой природной территории).

Предпринимателем не представлено при направлении заявления о выдаче разрешения на строительство в администрацию экспертизы проектной документации и инженерных изысканий (как государственной, так и негосударственной, поскольку аккредитация ООО "Центр качества строительства" аннулирована).

Ссылку предпринимателя на решение Анапского городского суда от 18.03.2014 № 2-879/2014, отказавшего прокурору в признании незаконными

действий администрации по выдаче разрешений на строительство в отсутствие положительного заключения государственной экологической экспертизы, апелляционная коллегия не принимает, поскольку указанный судебный акт преюдициальные для настоящего дела фактические обстоятельства не устанавливает (часть 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Кроме того, апелляционный суд учитывает следующее.

Обстоятельства возникшего спора свидетельствуют о том, что предприниматель осуществлял строительство объекта недвижимости без получения разрешения на его строительство до его получения.

Так, Управлением Государственного строительного надзора Краснодарского края по результатам проведенной проверки составлены акты от 10.02.2012 № 02-350-Ф-21-ШЭ, от 27.04.2012 № 02-351-П-79-ШЭ.

Из данных документов следует, что на момент составления акта от 10.02.2012 N 02-350-Ф-21-ШЭ на строительной площадке выполнены работы по разрытию котлована и устройству железобетонной фундаментной плиты и укреплению одной из стен котлована, работы по переносу существующей наружной канализации.

На момент составления акта от 27.04.2012 № 02-351-П-79-ШЭ произведены работы по устройству фундамента, железобетонных стен и колон подвального этажа.

Таким образом, представленными в дело документами подтверждено возведение капитального строительства: "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями", расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, 65, до получения разрешения на строительство.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Таким образом, собственник земельного участка вправе возводить на нем здания и сооружения только при условии соблюдения градостроительных правил.

Одним из условий соблюдения градостроительного законодательства является осуществление строительства на основании разрешения на строительство. В отсутствие разрешения на строительство возведенный объект будет считаться самовольной постройкой (пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, предприниматель должен был принять все необходимые меры для соблюдения градостроительного законодательства и получить соответствующее разрешение на строительство до начала возведения спорного объекта.

Требования прокурора сформулированы применительно к главе 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Отсутствие в пакете документов экспертиз, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение негосударственной экспертизы как проведенной неуполномоченным лицом, не имеющим аккредитации, начало строительства до обращения за соответствующим

разрешением признаются апелляционной коллегией обстоятельствами, влекущими недействительность выданного администрацией разрешения на строительство.

В соответствии с частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Исходя из изложенного, решение суда надлежит отменить, заявленные прокурором требования – удовлетворить, признав недействительным разрешение на строительство от 22.06.2012 № RU 23301000-186, как выданное индивидуальному предпринимателю Мусаэлян Анжеле Альбертовне Администрацией города Анапа в нарушение статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 19.10.2015 по делу № А32-7627/2013 отменить. Признать недействительным разрешение на строительство от 22.06.2012 № RU 23301000-186, выданное индивидуальному предпринимателю Мусаэлян Анжеле Альбертовне Администрацией города Анапа.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

О.А. Сулименко

Судьи

О.Ю. Ефимова

Р.Р. Илюшин