

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190000

<http://fasszo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

20 июня 2023 года

Дело № А42-9785/2020

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Савицкой И.Г., судей Алешкевича О.А., Соколовой С.В., при участии от Министерства строительства Мурманской области Гостевой Ю.С. (доверенность от 20.03.2023 № 1), от индивидуального предпринимателя Крохмалю Юрия Дмитриевича представителя Дементьевой И.А. (доверенность от 03.02.2023), от индивидуального предпринимателя Марковой Валерии Николаевны представителя Дементьевой И.А. (доверенность от 16.05.2023), от общества с ограниченной ответственностью «Созвездие» Дементьевой И.А. (доверенность от 05.12.2022), рассмотрев 14.06.2023 в открытом судебном заседании кассационную жалобу Министерства строительства Мурманской области на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2023 по делу № А42-9785/2020,

установил:

Индивидуальный предприниматель Крохмаль Юрий Дмитриевич, адрес: г. Мурманск, ОГРНИП 316519000068019, ИНН 519010704482 (далее – Предприниматель), обратился в Арбитражный суд Мурманской области с заявлением о признании недействительным предписания Министерства строительства Мурманской области, адрес: 183016, г. Мурманск, ул. Софьи Перовской, д. 2, ОГРН 1045100171115, ИНН 5190127273 (далее - Министерство), от 25.09.2020 № 57/20.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Созвездие», адрес: 196240, Санкт-Петербург, Краснопутиловская ул., д. 111, лит. А, оф. 15, ОГРН 1127847378746, ИНН 7801579248 (далее – Общество).

В Арбитражный суд Мурманской области с аналогичным заявлением о признании недействительным предписания Министерства от 25.09.2020 № 57/20 обратилось ООО «Созвездие», делу присвоен номер А42-7/2021.

Определением Арбитражного суда Мурманской области от 04.02.2021 на основании статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дела № А42-9785/2020 и № А42-7/2021 объединены для их совместного рассмотрения с присвоением делу номера А42-9785/2020, ООО «Созвездие» исключено из состава третьих лиц в связи с наличием у него статуса заявителя.

Определением суда первой инстанции от 20.02.2021 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельного требования относительно предмета спора, привлечены индивидуальный предприниматель Маркова Валерия Николаевна, адрес: Санкт-Петербург, Кронштадт, ОГРНИП 319784700158942, ИНН 784390087354 (далее – ИП Маркова), и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области, адрес: 183025, Мурманск, ул. Полярные Зори, д. 22, ОГРН 1045100220285, ИНН 519013253 (далее - Росреестр).

Решением Арбитражного суда Мурманской области от 16.04.2021 в удовлетворении требований Предпринимателю отказано в полном объеме; требования Общества удовлетворены частично, пункты 1 - 5 оспариваемого предписания, обязывающие ООО «Созвездие» совершить определенные действия, признаны недействительными, пункт 6 названного предписания признан недействительным в части понуждения Общества получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в остальной части (не допускать эксплуатацию здания без разрешения на ввод его в эксплуатацию) в удовлетворении заявления Обществу отказано.

Решение суда от 16.04.2021 было обжаловано в апелляционном порядке Предпринимателем и Обществом (заявителями по делу), а также ИП Маркиной (третьим лицом) в части отказа в удовлетворении заявленных требований.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2023 решение от 16.04.2021 в обжалуемой части отменено, пункт 6 оспариваемого предписания признан недействительным, распределены расходы по уплате государственной пошлины и принято решение о выплате с депозитного счета суда денежных средств экспертному учреждению за проведение экспертизы.

В кассационной жалобе Министерство, ссылаясь на неправильное применение апелляционным судом норм материального и процессуального права, а также неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения дела, просит отменить постановление от 14.02.2023.

В обоснование своих требований податель жалобы приводит следующие доводы.

Положенное в основу постановления апелляционного суда заключение эксперта частного экспертного учреждения «Городское учреждение судебной экспертизы» от 11.11.2022 № 579/16 (далее - заключение) является неполным и содержащим выводы, противоречащие обстоятельствам, установленным по предмету экспертизы. В нарушение пункта 32 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018, заключение не содержит ответ на вопрос о том, создают ли спорные работы угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушают ли права и охраняемые интересы других лиц; вывод эксперта о том, что выполненные в нежилом здании строительные работы являются перепланировкой объекта капитального строительства, ошибочен и противоречит Обзору судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденному 19.03.2014 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации, согласно которому возможность перепланировки и переустройства предусмотрена только в жилом помещении и эти отношения регулируются жилищным законодательством Российской Федерации, а реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Апелляционный суд неправоммерно отклонил ходатайство Министерства о проведении повторной экспертизы. Выводы суда апелляционной инстанции о том, что изменение (увеличение) площади здания произошло в результате внутренней перепланировки и реконструктивных работ в части нежилых помещений без изменения основных конструктивных элементов здания, а сами по себе работы реконструкцией не являются и, следовательно, не требуется получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, неправомерны.

Суд не учел, что в качестве вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен спорный объект, указано: «для размещения

индивидуальных гаражей» и «земли гаражей и автостоянок», в то время как по результатам проведенных работ изменилось функциональное назначение здания, и такой вид разрешенного использования, как спортивно-оздоровительный центр применительно к территориальной зоне, к которой относится земельный участок спорного объекта, не предусмотрен. Согласно карте градостроительного зонирования, опубликованной на интернет-сайте Администрации города Мурманска, земельный участок, на котором расположен объект, находится в зоне размещения объектов транспортной инфраструктуры. С учетом свода правил 42.13330.2016 (пункт 11.1 части 11) земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного, трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам. Среди видов разрешенного использования земельных участков в границах зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск, утвержденным решением Совета депутатов города Мурманска от 01.11.2011 № 41-547 (далее – ПЗЗ), размещение спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов не предусмотрено.

Суд не дал оценки тому обстоятельству, что спорное здание указано в регистрирующих документах как закрытая автомобильная стоянка. Вопреки выводу суда, изменение в сторону увеличения площади спорного здания (с 2064 кв.м до 2486,9 кв.м), этажности (одноэтажное здание преобразовано в двухэтажное), планировки помещений с устройством перегородок (стен), монтаж (прокладка) систем инженерно-технического обеспечения электроснабжения, водоснабжения, в том числе для бассейнов системы водоотведения, приточно-вытяжной вентиляции, слаботочных систем (системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом, систем противопожарной сигнализации) свидетельствуют о проведении работ по реконструкции объекта.

Суд не учел, что в соответствии с пунктом 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» объектами перепланировки и переоборудования выступают жилые и нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, однако в рассматриваемом случае спорный объект в многоквартирном доме не расположен и многоквартирным домом не является, следовательно, к нему не применимо понятие перепланировки.

Ссылка апелляционного суда на проведение реконструктивных работ необоснованна, поскольку определение «реконструктивные работы» законодательно не закреплено. В отношении нежилых помещений в нежилых зданиях, равно как и в отношении самих нежилых зданий, допускается проведение только реконструкции и капитального ремонта, что следует из положений пункта 14 статьи 1 ГрК РФ, согласно которому под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства.

Вывод апелляционного суда о том, что сведения о новой площади здания на дату выдачи предписания уже были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), в связи с чем изменения площади объекта не произошло, неправилен, поскольку внесение изменений о новой площади здания в ЕГРН не отменяет факт выполнения работ по реконструкции объекта.

Понятия перепланировки и реконструкции закреплены на законодательном уровне, в связи с чем квалификация спорных работ является правовым вопросом и вынесение судебного акта судом апелляционной инстанции только лишь на основании заключения эксперта неправомерно.

В судебном заседании представитель Министерства поддержала доводы кассационной жалобы, представитель Предпринимателя, ИП Марковой и Общества возражала против удовлетворения данной жалобы.

Росреестр надлежащим образом извещен о времени и месте судебного заседания, однако своего представителя для участия в нем не направил, в связи с чем кассационная жалоба рассмотрена в его отсутствие согласно части 3 статьи 284 АПК РФ.

Законность обжалуемого постановления проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в соответствии с приказами от 17.07.2020 № 293 и от 06.08.2020 № 331 Министерство в период с 18.09.2020 по 25.09.2020 осуществило государственный строительный надзор в отношении здания, расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. Марата, д. 1 «А» (далее – объект, здание).

В ходе осмотра 18.09.2020 установлено и в акте проверки от 25.09.2020 зафиксировано, что в здании расположен спортивно-оздоровительный комплекс с наименованием «Фитнес Хаус».

В частности, в ходе контроля установлено, что на первом этаже здания расположены рецепция, гардеробная, тренажерный зал, зал групповых программ, детская комната, малый и большой аэробные залы, водный комплекс (бассейн длиной 25 метров и детский бассейн); на втором этаже расположены женская и мужская раздевалки, душевые, финская сауна, электрощитовая, также в здании обустроено техническое подполье; во время осмотра в здании находились посетители; на интернет-сайте ведется продажа абонементов для посещения спортивного комплекса, расположенного по указанному адресу.

Согласно выписке из ЕГРН от 13.06.2019 здание является закрытой автомобильной стоянкой № 1 площадью 2064,9 кв.м.

Согласно сведениям из ЕГРН от 20.04.2020 № КУВИ-001/2020-8156163 объект является одноэтажным нежилым зданием площадью 2486,9 кв.м 1987 - 2008 годов завершения строительства; обременен правом аренды в пользу Общества и правом субаренды в пользу ИП Марковой. Указанные сведения внесены Росреестром на основании заявления Предпринимателя от 12.03.2020 о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

Согласно представленной Предпринимателем копии технического плана объекта от 28.02.2020 с приложением проекта перепланировки помещений под спортивно-оздоровительный комплекс, разработанного в 2019 году ООО «Бюро Первопроект» (далее - Проект), в здании осуществлены работы в целях размещения в нем спортивно-оздоровительного комплекса.

Министерство письмом от 22.09.2020 № 07-06/4533-ВС запросило у Предпринимателя исполнительную документацию, а именно: освидетельствования скрытых работ, исполнительные схемы, документы о качестве материалов и изделий заводов-изготовителей. Предприниматель запрашиваемую документацию не представил.

Министерство установило, что Комитет градостроительства и территориального развития администрации города Мурманска (письмо от 01.04.2020 № 14-02-03/1749) разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию здания спортивно-оздоровительного комплекса площадью 2486,9 кв. м не выдавал.

По результатам проверки Министерство пришло к выводу о том, что Предпринимателем проведена реконструкция объекта в отсутствие соответствующего разрешения на строительство и извещения Министерства о начале работ, объект эксплуатируется в отсутствие разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанные обстоятельства, а также непредставление

Предпринимателем запрашиваемой документации послужили Министерству основанием для выдачи предписания от 25.09.2020 № 57/20, в соответствии с которым Предпринимателем и ООО «Созвездие» допущены и предписываются к устранению следующие нарушения:

1. Не представлены проектная и рабочая документации (нарушение части 1 статьи 48 ГрК РФ);
2. Не представлена экспертиза проектной документации (нарушение статьи 49 ГрК РФ, части 23 постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме»);
3. Не представлено разрешение на строительство (нарушение части 1 статьи 51 ГрК РФ);
4. Не поступало извещение о начале строительства, реконструкции объекта (нарушение части 5 статьи 52 ГрК РФ);
5. Не представлена исполнительная документация (нарушение части 6 статьи 52 ГрК РФ);
6. В отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется эксплуатация здания как спортивно-оздоровительного центра (нарушение части 1 статьи 55 ГрК РФ, части 2 статьи 55.24 ГрК РФ).

Согласно данному предписанию Предпринимателю и Обществу надлежит до 16.11.2020 представить документы, указанные в его пунктах 1-6, в пункте 6 дополнительно предписано не допускать эксплуатацию здания без разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Посчитав предписание от 25.09.2020 № 57/20 незаконным, Предприниматель и ООО «Созвездие» обратились в арбитражный суд с требованиями, рассматриваемыми по настоящему делу.

Суд первой инстанции, исходя из представленных доказательств, пришел к выводу, что фактически произведена реконструкция объекта капитального строительства и реконструированное здание эксплуатируется в отсутствие выданных органом строительного надзора соответствующих разрешений, в связи с чем полностью отказал Предпринимателю в удовлетворении заявленных им требований.

При этом суд удовлетворил требования Общества о признании недействительным предписания в части его пунктов 1-5, а также пункта 6 в части понуждения Общества получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию ввиду того, что ООО «Созвездие» не является собственником или застройщиком объекта и на него не может быть возложена обязанность по представлению испрашиваемых документов.

Однако суд отказал Обществу в признании оспариваемого предписания недействительным в части запрета эксплуатировать здание до получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Суд апелляционной инстанции, исходя из выводов заключения экспертизы, назначенной им определением от 14.10.2021, признал выполненные работы на объекте перепланировкой и реконструктивными работами в отношении нежилых помещений, которые не изменили основные конструктивные элементы здания, а также указал на то, что объект в текущем техническом состоянии с учетом выполненных изменений не создает угрозу жизни и здоровью людей, объект изменен без существенных нарушений пожарных, строительных и санитарных норм, в связи с чем отменил решение суда в обжалуемой части, признав недействительным пункт 6 оспариваемого предписания.

Кассационная инстанция, изучив материалы дела и проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права в пределах доводов кассационной жалобы Министерства, считает жалобу подлежащей удовлетворению в силу следующего.

Как установлено судами, в ходе проверки Министерство выявило, что здание, введенное в эксплуатацию как закрытая автомобильная стоянка, используется Обществом в качестве спортивно-оздоровительного центра, при этом Предпринимателем по запросу контрольного органа соответствующих разрешительных документов представлено не было.

Материалами дела подтверждаются и не оспариваются лицами, участвующими в деле, следующие обстоятельства.

Принадлежащее на праве собственности Предпринимателю нежилое одноэтажное здание, расположенное по адресу: г. Мурманск, ул. Марата д. 1 «А», имеющее инвентарный номер 6348 и кадастровый номер 51:20:0001149:130, находится в пределах земельного участка площадью 9093+/-33 кв.м, имеющего кадастровый номер 51:20:0001149:67, относящегося к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «земли гаражей и автостоянок».

Согласно техническому паспорту, составленному по состоянию на 09.04.2009, и выписке из ЕГРН на дату 13.06.2019 здание являлось одноэтажной закрытой стоянкой № 1 площадью 2064 кв.м, в котором размещались закрытая стоянка, боксы, ремонтная зона, кабинеты, кладовая, санузел.

Изменения в сведения ЕГРН в части наименования объекта недвижимости (нежилое здание) и его площади (2486,9 кв.м) внесены Росреестром по заявлению Предпринимателя.

Основанием для внесения изменений в ЕГРН послужило проведение строительных работ согласно Проекту.

Согласно Проекту в здании предусмотрены: демонтаж старых перегородок и электропроводки; устройство двух монолитных железобетонных чаш для бассейнов (уровень дна одного бассейна на отметке «+0,300», второго – «+1,150»); новых перегородок и дверей во вновь образованные проемы; возведение металлических конструкций антресоли на отметке + 2,400 и двух лестниц к ней; устройство дополнительных входов (выходов) и окон; прокладка систем инженерно-технического обеспечения электроснабжения, водоснабжения, в том числе для бассейнов, системы водоотведения, приточно-вытяжной вентиляции, слаботочных систем (системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом, система противопожарной сигнализации); установка сантехнического и технологического оборудования; при этом здание не меняет своих внешних габаритов, этажность обеспечена за счет выполнения антресолей.

Разногласия сторон в споре по настоящему делу возникли в отношении характера проведенных в соответствии с указанным Проектом работ, которые, по мнению заявителей, свидетельствуют лишь о перепланировке внутренних помещений здания, а согласно позиции Министерства – напротив, подтверждают реконструкцию объекта.

Принимая во внимание указанные разногласия сторон, суд первой неоднократно предлагал заявителям и ответчику проведение судебной экспертизы с целью разрешения спорного вопроса специалистом в области строительства. Однако заявители отказались от проведения судебной экспертизы, настаивая на обязанности ее проведения Министерством еще до вынесения оспариваемого предписания.

Не получив согласие сторон на проведение экспертизы, суд первой инстанции оценил по правилам статьи 71 АПК РФ представленные сторонами доказательства, в том числе письменную консультацию эксперта ООО «Эксперт Сервис», и установил, что в результате реализации Проекта в спорном здании обустроены две монолитные железобетонные чаши для бассейнов, при этом одна стена бассейна является также ограждающей конструкцией и для

тренажерного зала, в помещении бассейна установлены колонны (несущие конструкции) существующего здания, металлические конструкции второго этажа (антресоли), на котором расположены полноценные помещения не только для персонала, но и для посетителей (раздевалки, сауны, душевые, санузлы, зал групповых программ), также имеется техническое подполье. На основании установленных обстоятельств, руководствуясь положениями пункта 14 статьи 1, пункта 4 части 17 статьи 51, статей 48, 49, 52 ГрК РФ, Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», суд пришел к выводу, что спорное здание претерпело реконструкцию.

Суд апелляционной инстанции, по ходатайству Предпринимателя, Общества и ИП Марковой В.Н. определением от 14.10.2021 назначил строительно-техническую экспертизу по определению вида и характера проведенных в здании работ, поручив ее проведение частному экспертному учреждению «Городское учреждение судебной экспертизы».

Как следует из заключения эксперта указанного учреждения от 11.11.2022 № 579/16, эксперт привел перечень выполненных строительно-монтажных работ согласно Проекту; на основании проведенных поверочных расчетов заключил, что конструкции антресолей на отм. + 2.400 в осях 1-4/Б-Г, двух монолитных чаш для бассейнов в осях 4-6/А-Г и оснований под ними, находятся в состоянии, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан вследствие их разрушения или потери устойчивости (т.е. механическая безопасность этих частей здания обеспечена), учел отсутствие изменений внешних параметров здания и пришел к выводу о том, что упомянутые работы являются перепланировкой объекта капитального строительства.

Апелляционная инстанция признала экспертное заключение допустимым доказательством по делу, поскольку оно оформлено в соответствии с предъявляемыми к нему требованиями; в нем отражены сведения, предусмотренные частью 2 статьи 86 АПК РФ; экспертиза проводилась лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, обладающим специальными познаниями для разрешения поставленных перед ним вопросов; экспертом полно, ясно и непротиворечиво даны ответы на все поставленные вопросы.

Руководствуясь только выводами указанной экспертизы, апелляционный суд пришел к выводу о том, что изменение (увеличение) площади здания произошло вследствие внутренней перепланировки и реконструктивных работ в части нежилых помещений, без изменения основных конструктивных элементов здания, в связи с чем проведенные работы нельзя признать работами по реконструкции объекта, следовательно, получение разрешительных документов не требовалось.

Кроме того, апелляционная инстанция, отметив, что здание в текущем техническом состоянии с учетом выполненных в отношении него изменений не создает угрозу жизни и здоровью людей, и не усмотрев наличие доказательств существенных нарушений пожарных, строительных и санитарных норм, пришла к выводу о незаконности пункта 6 оспариваемого предписания в полном объеме, в связи с чем отменила решение суда в обжалуемой части.

Между тем указанные выводы суда апелляционной инстанции нельзя признать обоснованными ввиду следующего.

Удовлетворяя ходатайство заявителей о проведении судебной экспертизы, апелляционный суд не учел разъяснения, содержащиеся в абзаце втором пункта 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными

судами законодательства об экспертизе». Как следует из указанных разъяснений, ходатайство о проведении экспертизы в суде апелляционной инстанции рассматривается судом с учетом положений частей 2 и 3 статьи 268 АПК РФ, согласно которым дополнительные доказательства принимаются судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их предоставления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него (в том числе в случае, если судом первой инстанции было отклонено ходатайство о назначении экспертизы), и суд признает эти причины уважительными.

В данном случае, напротив, заявители в суде первой инстанции при обсуждении поставленного судом вопроса о необходимости назначения строительной экспертизы активно возражали против ее назначения и обоснований в необходимости проведения такой экспертизы на стадии апелляционного производства не представили, в связи с чем у апелляционного суда не имелось оснований для назначения экспертизы и без видимых к тому причин принять ее результаты в качестве доказательства по делу.

Кроме того, в силу части 2 статьи 64 и части 3 статьи 86 АПК РФ заключение эксперта является одним из доказательств по делу, не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и подлежит исследованию и оценке судом наравне с другими представленными доказательствами.

Оценка проведенных на объекте работ (объем и состав которых признаны участниками настоящего спора и не оспариваются) осуществлена судом первой инстанции применительно к понятию реконструкции, приведенному в пункте 14 статьи 1 ГрК РФ, а также требованиям части 2 и пункту 4 части 17 статьи 51 названного Кодекса.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это 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 (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ).

Согласно части 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных упомянутой статьей.

Согласно пункту 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Апелляционная инстанция, приняв в качестве основного доказательства по делу заключение экспертизы, которое основано на анализе тех же документов, но с противоположным выводом, не указала причины несогласия с выводами суда первой инстанции и не сопоставила результат выполненных работ в здании с требованием правовых норм в сфере градостроительства.

Суд апелляционной инстанции не учел, что после выполнения работ согласно Проекту существенно изменились системы инженерно-технического

обеспечения и объемно-планировочные решения (количество помещений, высота помещений внутри здания, этажность, площадь и т.д.), функциональное назначение самого здания и разрешенное его использование.

Как было указано выше, установлено судами и признано сторонами, спорный объект был построен и введен в эксплуатацию как одноэтажное здание закрытой стоянки, а в настоящий момент эксплуатируется в качестве спортивно-оздоровительного комплекса.

Вместе с тем требования к проектированию и строительству спортивно-оздоровительного комплекса отличаются от требований к проектированию и строительству зданий гаражной стоянки как в части противопожарной безопасности зданий, так и в части технических регламентов безопасности, а также нормативов градостроительного проектирования.

Признавая факт изменения функционального назначения спорного здания (с закрытой стоянки на спортивный комплекс), апелляционный суд оставил без внимания нахождение объекта на земельном участке с видом разрешенного использования «земли гаражей и автостоянок», расположенном в территориальной зоне «Т-1» - «Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры», не предусматривающей размещение спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов (пункт 10.3.6.1 ПЗЗ).

С учетом того, что в результате проведенных работ изменились технические характеристики объекта и функциональное назначение его помещений, установленные проектной документацией на строительство здания гаража, то в соответствии с пунктом 14 статьи 1 ГрК РФ выявленные преобразования обоснованно признаны судом первой инстанции реконструкцией спорного здания.

Отменяя решение от 16.04.2021, апелляционная инстанция не привела убедительных аргументов, опровергающих выводы суда первой инстанции, со ссылками на имеющиеся в деле доказательства и нормы права.

Напротив, суд первой инстанции дал оценку всем фактическим обстоятельствам дела в их совокупности и взаимосвязи, сослался на нормы закона, подлежащего применению к спорным правоотношениям, и пришел к обоснованному выводу о том, что в спорном здании проведены строительные работы по его реконструкции, что, в свою очередь, требовало изготовления проектной документации, получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

В связи с тем, что спорное здание передано Обществу на праве аренды с целью использования его под спортивно-оздоровительный комплекс, суд первой инстанции обоснованно признал Общество лицом, эксплуатирующим здание, что с учетом выводов суда исключало признание недействительным пункта 6 оспариваемого предписания в части недопущения эксплуатации объекта до получения разрешения на ввод его в эксплуатацию как Обществом, так и Предпринимателем.

В пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2022 № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» указано, что рассмотрение дел по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации осуществляется на основе принципа состязательности и равноправия сторон при активной роли суда (статьи 8, 9 и часть 1 статьи 189, часть 5 статьи 200 АПК РФ). Обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, определяются судом в соответствии с нормами материального права, подлежащими применению к спорным публичным правоотношениям, исходя из требований и возражений лиц,

участвующих в деле. Если иное не предусмотрено законом, суд не связан правовой квалификацией спорных отношений и вправе признать оспоренное решение законным (незаконным) со ссылкой на нормы права, не указанные в данном решении. Суд также не связан основаниями и доводами заявленных требований (часть 5 статьи 3 АПК РФ), то есть независимо от доводов административного иска (заявления) суд, в том числе по своей инициативе, выясняет в числе прочих обстоятельства, свидетельствующие о нарушении прав, свобод и законных интересов заявителя.

Руководствуясь указанными рекомендациями, в полной мере исследовав и оценив представленные в дело доказательства, а также доводы сторон, суд первой инстанции вынес мотивированное решение при правильном применении нормы права к спорным правоотношениям.

У суда апелляционной инстанции не имелось оснований для отмены законного и обоснованного решения суда первой инстанции.

Ввиду названных обстоятельств постановление апелляционной инстанции в обжалуемой части подлежит отмене, а решение суда первой инстанции - оставлению в силе.

Следует обратить внимание, что постановлением от 14.02.2023 принято решение о выплате с депозитного счета суда денежных средств экспертному учреждению за проведение экспертизы, в этой части судебный акт не обжаловался и его обоснованность в кассационном порядке не проверялась.

Руководствуясь статьей 286, пунктом 5 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л:

постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2023 по делу № А42-9785/2020 отменить, за исключением разрешения вопроса о выплате с депозитного счета Тринадцатого арбитражного апелляционного суда в пользу Городского Учреждения судебной экспертизы 170 000 руб. за проведение экспертизы на основании счета на оплату от 22.11.2022 № 822.

Решение Арбитражного суда Мурманской области от 16.04.2022 по делу № А42-9785/2020 оставить в силе.

Председательствующий

И.Г. Савицкая

Судьи

О.А. Алешкевич

С.В. Соколова