



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД**

ул. Бассейная, д. 6,
Санкт-Петербург, 196128
тел. (812) 459-59-66
факс (812) 459-39-37
E-mail: gorsud.spb@sudrf.ru

ООО Специализированный
застройщик «Дом на 11-ой»

199106, г. Санкт-Петербург,
Средний пр. В.О., д. 88, лит. А,
пом. 18-Н, офис 331

21.10.2022

№33а-23782/2022

Санкт-Петербургский городской суд направляет Вам копию
апелляционного определения от 13 октября 2022 года по
административному делу №2а-3189/2022.

Судья
Санкт-Петербургского
городского суда

Т.В. Есенина



КОПИЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. № 33а-23782/2022
(78RS0011-01-2022-004453-17)

Судья: Кузовкина Т.В.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

13 октября 2022 года

Судья Санкт-Петербургского городского суда Есенина Т.В., рассмотрев единолично административное дело № 2а-3189/2022 по частным жалобам Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом на 11-ой», Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк (ПАО Сбербанк) на определение Куйбышевского районного суда г. Санкт-Петербурга от 09 августа 2022 года об удовлетворении заявления о принятии мер предварительной защиты,

У С Т А Н О В И Л:

Седова М.В. обратилась в Куйбышевский районный суд г. Санкт-Петербурга с административным исковым заявлением к Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга о признании незаконным и отмене разрешений на строительство от 24 июня 2016 года № 78-002-0125-2016 и от 31 августа 2016 года № 78-002-0126-2016, одновременно заявив ходатайство о принятии мер предварительной защиты.

При подготовке дела к судебному разбирательству по ходатайству административного истца Серовой М.В. на основании определения Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 09 августа 2022 года приняты меры предварительной защиты в виде приостановления действия оспариваемых разрешений на строительство от 24 июня 2016 года № 78-002-0125-2016 и от 31 августа 2016 года № 78-002-0126-2016, до вступления решения суда по настоящему делу в законную силу (л.д. 5-6 том 1).

Полагая определение суда от 09 августа 2022 года незаконным, 30 августа 2022 года представитель заинтересованного лица Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом на 11-ой», 05 сентября 2022 года представитель административного ответчика Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-

119 2
Петербурга, 16 сентября 2022 года представитель заявителя жалобы ПАО Сбербанк подали на него частные жалобы, в которой ставят вопрос об отмене определения суда как незаконного, принятого с нарушением судом норм материального и процессуального права (л.д. 169-173 том т, л.д. 25-27, 57-60 том 3).

В соответствии с положениями части 2 статьи 315 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации рассмотрение частной жалобы, представления прокурора на определение суда первой инстанции, за исключением определений о приостановлении производства по административному делу, о прекращении производства по административному делу, об оставлении административного искового заявления без рассмотрения или об отказе в удовлетворении заявления, представления прокурора о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам (определения, которыми оканчивается производство по административному делу), осуществляется по правилам, установленным настоящей главой, без проведения судебного заседания в сроки, установленные статьей 305 настоящего Кодекса.

Согласно части 2.1. статьи 315 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации частные жалобы, представления прокурора на определения суда рассматриваются в апелляционном порядке судьями соответствующих судов единолично, за исключением случаев, когда обжалуемое определение вынесено коллегиальным составом суда.

Проверив материалы дела, изучив доводы частных жалоб, судья апелляционной инстанции находит их заслуживающими внимания.

В силу части 1 статьи 85 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, по заявлению о применении мер предварительной защиты административного истца или лица, обратившегося в суд в защиту прав других лиц или неопределенного круга лиц, суд может принять меры предварительной защиты по административному иску, в том числе в случае приостановления производства по административному делу в целях урегулирования спора, если: до принятия судом решения по административному делу или примирения сторон существует явная опасность нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца или неопределенного круга лиц, в защиту прав, свобод и законных интересов которых подано административное исковое заявление; защита прав, свобод и законных интересов административного истца будет невозможна или затруднительна без принятия таких мер.

В соответствии с частью 2 статьи 85 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд может приостановить полностью или в части действие оспариваемого решения, запретить совершать определенные действия, принять иные меры предварительной защиты по административному иску в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, если настоящим Кодексом не предусмотрен запрет на

3

принятие мер предварительной защиты по определенным категориям административных дел.

При этом меры предварительной защиты по административному иску должны быть соотносимы с заявленным требованием и соразмерны ему (ч.4 ст.85 КАС РФ).

В определении Куйбышевского районного суда г.Санкт-Петербурга от 09 августа 2022 года о применении мер предварительной защиты и в ходатайстве административного истца о принятии мер предварительной защиты в виде приостановления действия оспариваемых разрешений на строительство дома по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., дом 56 литер. А от 24 июня 2016 года № 78-002-0125-2016 и от 31 августа 2016 года № 78-002-0126-2016, не указаны обстоятельства и основания, в силу которых до принятия судом решения по административному делу существует явная опасность нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца, либо защита прав, свобод и законных интересов административного истца будет невозможна или затруднительна без принятия таких мер, и в чем это выражается.

Принятие мер предварительной защиты административный истец обосновывает тем, что строительство застройщиком многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56 лит. А, в полном объеме приведет к невозможности исполнения решения суда о признании разрешений на строительство от 24 июня 2016 года № 78-002-0125-2016 и от 31 августа 2016 года № 78-002-0126-2016 (в случае удовлетворения административного иска), а также мотивировано необходимостью предотвращения продолжения возведения застройщиком многоквартирного дома в непосредственной близости от окна квартиры административного истца, расположенной в «Доме К.Г. Чубакова» по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, являющегося объектом культурного наследия. Согласно представленному административным истцом протоколу осмотра вещественных доказательств от 16 июня 2022 года (бланк 77АВ 1821907), многоквартирный дом возведен на уровень 6-го этаж.

Суд первой инстанции, вынося определение от 09 августа 2022 года о принятии мер предварительной защиты, мотивировал свое решение необходимостью предотвращения продолжения возведения застройщиком многоквартирного дома в непосредственной близости от окна квартиры Серовой М.В.

При этом, исходя из имеющихся сведений в материалах дела, разрешениями на строительство предусмотрено возведение 8 этажей, из которых: 1 этаж подземный и 7 этажей надземные, окно административного истца (в коридоре) находится на уровне 6-го этажа. В соответствии с общим журналом работ и фотофиксацией, возведение надземных конструкций многоквартирного дома (7 этажей) завершено в июле 2022 года.

Необходимо указать, что на момент подачи административного иска (08 августа 2022 года) и на момент принятия мер предварительной защиты (09

154

августа 2022 года) каркас многоквартирного дома был полностью возведен, т.е. стена напротив окна (окна в коридоре) административного истца была выше уровня такого окна, дальнейшее выполнение застройщиком последующих работ, таких как устройство кровли, земляные работы, устройство сетей инженерно-технического обеспечения, уже не влияет на возведение стены вблизи окна административного истца, что указывает о несоразмерности мер предварительной защиты.

В соответствии с планом, представленным в проектной документации в разделе 2 «Схема планировочной организации земельного участка», окно в квартире административного истца расположено в границах проектирования только одного Разрешения на строительство от 31 августа 2016 года № 78-002-0126-2016. Следовательно, судом первой инстанции не мотивировано приостановление Разрешения на строительство от 24 июня 2016 года № 78-002-0125-2016, в какой части нарушены права и законные интересы административного истца.

Административный ответчик Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, оспаривая определение суда от 09 августа 2022 года, указал, что одним из документов для получения разрешения на строительство многоквартирного дома является положительное заключение проектной документации.

Положительное заключение проектной документации не оспаривается и не оспорено.

Как следует из материалов административного дела, проектная документация и инженерные изыскания объекта (многоквартирного дома) получили положительные заключения экспертизы ООО «Негосударственная экспертиза» от 19 мая 2016 года № 77-2-1-3-0009-16, ООО «Межрегиональная Негосударственная Экспертиза» от 18 декабря 2020 года № 78-2-1-2-065914-2020, от 06 декабря 2021 года № 78-2-1-2-0029-21, ООО «Региональный Центр Экспертиз» от 21 декабря 2021 года № 78-2-1-2-080287-2021, что согласно части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ подтверждает соответствие 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.

Согласно представленному административным истцом паспорту на квартиру только одно окно в квартире административного истца выходит на строящийся Объект. Указанное окно находится в брандмауэрной стене (глухая стена здания) и расположено в коридоре квартиры. Окна в комнатах и на кухне в квартире административного истца (г. Санкт-Петербург, 11 линия В.О., дом 58, квартира 22) выходят на противоположную сторону, где на нарушения естественной освещенности и инсоляции административный истец не ссылается.

1165

Согласно нормам действующего законодательства по естественному освещению: СанПиН 2.1.2.2645-10, СанПиН 2.1.3684-21, СП 52.13330.2011 «Естественное искусственное освещение», СП54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», естественная освещенность и инсоляция для коридоров (прихожих) не нормируется (не требуется).

Поскольку обязательные требования к наличию естественного освещения и инсоляции коридоров отсутствуют в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2006 года № 524, а также Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 года № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режима использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон», минимальные отступы от границ земельного участка составляют 0 метров.

Каких-либо суждений специалиста о нарушении естественной освещенности и инсоляции в квартире административного истца (довод иска), согласно нормам действующего законодательства по естественному освещению, на день принятия оспариваемых мер предварительной защиты, у суда первой инстанции не имелось.

Вопрос о правомерности установки (нахождения) оконного проема в коридоре квартиры административного истца, его соответствие первоначальной проектной документации дома на дату постройки – 1917 год (по адресу г. Санкт-Петербург, 11 линия В.О., дом 58, квартира 22), не являлся предметом исследования суда, самостоятельно истец представил при подаче иска только технический план 2008 года, с указанием наличия такого окна. Ссылка административного истца на решение Василеостровского районного суда г. Санкт-Петербурга по гражданскому делу №2-203/2017 от 06 февраля 2017 года в отношении оконного проема в брандбаурной стене дома в квартире 20 по адресу: г. Санкт-Петербург, 11 линия В.О., дом 58, в данном случае не подлежит учету, т.к. предмет и основания спора иные, иная квартира.

Приведенные обстоятельства свидетельствуют о несоответствии оспариваемого определения требованиям пункта 5 части 1 статьи 199 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, согласно которому в определении суда должны быть указаны мотивы, по которым суд пришел к своим выводам.

Кроме того, заслуживают внимание доводы подателей жалобы, что приостановка строительных работ может привести к нежелательным последствиям для самого объекта культурного наследия по адресу г. Санкт-Петербург, 11 линия В.О., дом 58, поскольку в рамках строительства нового многоквартирного дома 56 литер А, застройщиком выполняются работы, направленные на сохранение и предотвращение ущерба объекту культурного наследия. Также данный дом строится застройщиком в соответствии с

1186
Федеральным законом от 30 декабря 2014 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» с привлечением денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве. Строительство ведется за счет предоставленных застройщику ПАО Сбербанк кредитных денежных средств, а привлечение денежных средств граждан осуществляется путем размещения таких средств на счетах эскроу. По состоянию на 31 июля 2022 года заключено 66 договоров участия в долевом строительстве. Срок передачи объектов долевого строительства участникам – 30 сентября 2023 года. За нарушение сроков строительства для застройщика предусмотрена мера ответственности (неустойка).

Данные обстоятельства также свидетельствуют об очевидной несоразмерности принятых мер предварительной защиты характеру защищаемого права, нарушении баланса интересов административного истца и иных заинтересованных лиц, в т.ч. участников долевого строительства.

С учетом изложенного, обжалуемое определение суда не может быть признано законным и обоснованным.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 316 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судья

О П Р Е Д Е Л И Л:

Отменить определение Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 09 августа 2022 года о принятии мер предварительной защиты по административному делу №2а-3189/2022 в виде приостановления действия оспариваемых разрешений на строительство от 24 июня 2016 года № 78-002-0125-2016 и от 31 августа 2016 года № 78-002-0126-2016, до вступления решения суда в законную силу.

На апелляционное определение может быть подана кассационная жалоба в Третий кассационный суд общей юрисдикции через Куйбышевский районный суд Санкт-Петербурга в течение шести месяцев со дня вынесения апелляционного определения.

Судья:



пронумеровано и скреплено
печатью 6 листов

подпись судьи

подпись секретаря

