

Председателю Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа

Стрелову Игорю Михайловичу

От Гражданки РФ: Хомич Галины Александровны

Арбитражный суд Северо-Западного округа	
Входящий №	<i>КУ12-244/16</i>
<i>05.09</i> 2016	20 г.
_____ часов	_____ минут
Должность, инициалы, фамилия _____	
ПОЧТА _____	

Адрес: РК, г. Петрозаводск, ул. Балтийская дом 59 кв. 83

Телефон: 8 911 431 10 10

Обращение.

Уважаемый Игорь Михайлович!

В производстве АРБИТРАЖНОГО СУДА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА находится кассационная жалоба по делу № А26-1141/2016. Рассмотрение дела назначено на 11 октября 2016 года.

Суть данного спора состоит в том, что Администрация Петрозаводского городского округа отказала застройщику ООО «Балтийская» в выдаче разрешения на строительство 25-ти этажного дома в связи с наличием нарушений при подаче заявления на выдачу такого разрешения. Застройщик (ООО «Балтийская») обратился с заявлением в суд об обжаловании такого отказа. Суд первой инстанции удовлетворил заявление застройщика. Апелляционный суд оставил решение суда первой инстанции без изменения. Администрация Петрозаводского городского округа, не согласившись с вышеуказанными судебными актами, обратилась в суд с кассационной жалобой.

Данное дело можно было бы отнести к разряду рядовых, если бы не одно очень важное обстоятельство.

Застройщик пытается возвести 25-ти этажный дом на участке площадью в 23 сотки. Участок окружен «обычными» средне-этажными жилыми домами. Проживающие в районе планируемого строительства граждане неоднократно выражали беспокойство по вопросу данной стройки; указывали застройщику, что данная стройка ущемляет их права и законные интересы, которые гарантированы им в т.ч. Конституцией РФ; стройка может привести к возникновению негативных техногенных последствий. Однако застройщик отказался вести переговоры с общественностью.

При этом у застройщика при формировании проектной документации и обращении за выдачей разрешения на строительство возникло определенное затруднение – при строительстве 25-ти-этажного дома массового (эконом) класса на столь малом участке при норме площади в 26м2 на человека застройщик выходил за предельные разрешенные параметры строительства, указанные в градостроительном регламенте для данной

территории застройки. Застройщик внес некие корректировки в проект и указал, что данное жилое здание высотой в 25 этажей с подавляющим большинством 1-комнатных квартир является жильем престижного класса с нормой жилплощади в 40м² на человека. При таком соотношении расчетного кол-ва проживающих на площадь земельного участка застройщику каких-либо отдельных дополнительных согласований не требуется.

Ни Администрация Петрозаводского городского округа, ни жители близлежащих домов не могли согласиться с таким подходом. Администрация отказала в выдаче разрешения на строительство. Общественность попыталась выразить свое мнение путем проведения различных публичных мероприятий.

Застройщик продолжал настаивать на том, что вполне стандартный дом с преобладающими в нём 1-комнатными квартирами площадью 26м² и 32м² является престижным жильем, и обратился в Арбитражный суд РК. Общественность, в т.ч. в моем лице, понимая последствия преюдициального значения такого судебного акта для всех дальнейших взаимоотношений с застройщиком, решила цивилизованно защищать свои права в рамках данного судебного разбирательства. Граждане, считая себя третьими лицами в данном судебном процессе, хотели донести свою позицию до суда и получить объективную оценку действиям застройщика, а именно: насколько возможно считать дом высотой в 25 этажей с преобладающими однокомнатными квартирами площадью менее 40 м² - престижным/элитным жильем с нормой площади на человека 40м² и минимальным кол-вом комнат на человека - 2 штуки?

Однако, к удивлению Общественности, суд решил, что общественность не имеет права высказывать свое мнение по данному вопросу и реализовывать свое Конституционное право на судебную защиту. Суд оперативно рассмотрел жалобу застройщика и удовлетворил ее.

При этом суд так и не дал какую-либо адекватную оценку вопросу о престижности/непрестижности данного проекта. Более того, анализ судебного решения, по нашему мнению, показал, что суд фактически не исследовал материалы дела, допустил процессуальные нарушения; формально подошел к рассмотрению вопроса.

Продолжая следовать цивилизованному пути защиты своих прав и руководствуясь судебной практикой, в т.ч. Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 апреля 2014 г. N 12278/13, граждане подали апелляционные жалобы на решение суда. Ответчик – Администрация Петрозаводского городского округа – также не согласилась с данным решением и подала свою жалобу. Все податели жалобы указали, что невозможно считать существующий проект жильем престижного класса. Также было указано на иные нарушения норм материального/процессуального права при вынесении решения.

Изначально все жалобы были приняты к производству 13 апелляционным судом. Однако далее суд опять указал, что граждане не имеют возможности защищать свои нарушенные права в данном судебном процессе и прекратил рассмотрение жалоб граждан. При этом суд рассмотрел жалобу Администрации Петрозаводского городского округа и отказал в ее удовлетворении. Анализ текста постановления 13 арбитражного апелляционного суда по делу показал, что суд так и не дал ответа на основной вопрос – может ли данный проект отвечать в полном объеме понятию жилья престижного/элитного класса. Суд указывал, что проект предполагает норму площади 40м² на человека, что формально не противоречит закону, но странным образом отказался анализировать иные параметры нормативов престижного класса – кол-во комнат на 1 человека, долю в общем объеме жилищного строительства и даже тот факт, что при норме площади на человека в 40м² и спроектированных квартирах площадью 26м² и 32м² один человек должен владеть по меньшей мере двумя однокомнатными квартирами. (Согласно проектной документации, 95 из 145-ти квартир - однокомнатные, с площадью менее 40 м²). Судом также не была дана оценка иным действиям суда первой инстанции, о чем писали граждане.

Администрация Петрозаводского городского округа не согласилась с судебным актом апелляционного суда и подала кассационную жалобу.

Граждане, осознавая, что сложившаяся судебная практика не позволяет им принять участие в настоящем судебном процессе, решили не обременять суд бессмысленной работой.

Однако и я, и мои «коллеги по несчастью» так и не смогли получить ответа на самый главный вопрос – может ли в правовом поле и объективной реальности существовать жилье «престижного класса» с однокомнатными квартирами площадью 26-32м² в 25-ти этажном здании на крохотном участке земли с количеством парковочных мест в 10 раз меньшем, чем количество квартир в запроектированном доме?

Мы понимаем, что, возможно, наши доводы не являются обоснованными. Возможно, наше законодательство подобно магии романов Булгакова порождает некое пятое измерение, где квадратные метры стандартной однокомнатной квартиры превращаются в шикарные дворцы по мановению волшебников – проектировщиков. И итоговое решение никоим образом не изменит первоначальное решение суда первой инстанции.

Однако мы считаем, что даже в этом случае недопустимо «формальное» рассмотрение дела, нарушение единства правового поля и отказ суда рассматривать конкретные доводы сторон.

Не имея возможности защитить свои права иным способом, кроме как обращением в Ваш адрес, понимая, что данное решение будет иметь преюдициальное значение для всех дальнейших действий сторон в рамках данного строительства, просим Вас:

1. Взять под личный контроль рассмотрение дела № А26-1141/2016

2. В ходе рассмотрения кассационной жалобы дать конкретные ответы на конкретные вопросы (отразив их тексте судебного акта), которые были озвучены в апелляционных жалобах, в т.ч.:

2.1. Вопрос недостаточности рассмотрения фактических обстоятельств дела, в т.ч. в части не привлечения залогодержателя земельного участка, на котором планируется осуществление строительства, и права которого прямо затрагиваются настоящим спором

2.2. Вопрос применения СП 42.13330.2011

Суд указал, что застройщик может квалифицировать данный проект как строительство престижного класса с нормой площади в 40м² на человека. При этом суд не учел, что согласно данной норме норма площади в 40 м² применяется для жилья престижного/элитного класса. Однако в данной норме при определении класса жилья присутствует второй критерий – «Формула заселения жилого дома и квартиры»

Согласно данному разделу для жилья престижного класса применяется формула расчета

$K=n+1$ где k – общее число жилых комнат в квартире. N – численность проживающих людей а квартире.

Исходя из данной формулы при проживании 1 человека в квартире – кол-во комнат на квартиру должно быть **не менее чем две комнаты.**

Однако согласно проектной документации и иной информации, в т.ч. размещенной на сайте группы Баренц, в доме имеются 1-комнатные квартиры. Т.е. данный проект не соответствует понятию **престижного класса.** Более того, Ответчик прямо указывал суду, что 95 квартир из 145 запроектированных имеют площадь менее 40 кв.м. (том 2 л.д. 8) – т.е. к ним не может быть применена норма проживания в 40 м².

Также необходимо отметить, что судом при применении данной нормы должны быть исследованы вопросы сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации, и доходов населения, а также еще один критерий, отраженный в таблице № 2 - Доля в общем объеме жилищного строительства в процентах от общего объема жилой застройки. Данные вопросы судом рассмотрены не были, что также привело к неправильному применению данной нормы права.

2.3. Вопрос нарушения норм процессуального права

Судом нарушен порядок применения норм процессуального права.

Общество с ограниченной ответственностью "Балтийская", полагая, что ненормативный правовой акт Администрации не соответствует действующему законодательству и нарушает его права и законные интересы, обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с настоящим заявлением. Просило суд признать отказ, изложенный в решении № 5.3.2-08/22

от 27 января 2016 года недействительным. Соответственно, предметом разбирательства должны были стать факты и обстоятельства, изложенные в отказе. Исходя из текста судебного решения, Администрация в отказе ссылаясь на неправильный порядок расчета кол-ва площади на 1 человека. Судом была дана оценка данным обстоятельствам. Иным фактам и обстоятельствам, связанным с проектной документацией, суд оценки не давал. Каких-либо дополнительных документов не запрашивал. Однако в мотивировочной части судебного решения указал - "... При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что представленная Обществом с ограниченной ответственностью «Балтийская» на рассмотрение в Администрацию проектная документация полностью соответствует как региональным, так и федеральным нормативным актам".

Тем самым, по моему мнению, суд в нарушение норм процессуального права вышел за пределы рассмотрения данного конкретного заявления. Более того, такая формулировка, в случае вступления решения суда в законную силу, фактически делает невозможным обжалование каких-либо иных фактов, связанных с проектной документацией, т.к. суд (без какого-либо рассмотрения) признал проектную документацию достоверной и соответствующей всем действующим нормативам в полном объеме, а не в части расчета кол-ва квадратных метров на человека, о чем и было подано заявление в суд.

3. Обеспечить всесторонне непредвзятое и полное рассмотрение кассационной жалобы Администрации Петрозаводского городского округа, т.к. данное судебное решение затрагивает Конституционные права и законные интересы граждан РФ.

Мы убеждены, что именно всестороннее и объективное рассмотрение данного спора, полноценный ответ на поставленные вопросы и объективная оценка доводов сторон, в независимости от самого итогового судебного решения, отражает независимость нашей судебной системы и высокую квалификацию судей Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа, а действия судов первых двух инстанций и вынесенные судебные акты обусловлены исключительно большой загруженностью судов, «лукавством» истца по данному делу, а также несовершенством отдельных положений нашего законодательства.

Дополнительно прикладываем полный текст нашей апелляционной жалобы, схему планировки квартир, план-схему территории и расчет количества машиномест из проектной документации.

С уважением,

01.09.2016

Холмич / Холмич Т.А.