

А К Т № 05-03/19

по результатам плановой проверки соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления городского поселения «Город Кондрово» Дзержинского района

г. Кондрово

11.03 - 15.03.2019 г.

На основании приказа управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 05.03.2019 № 17 должностным лицом управления архитектуры и градостроительства Калужской области: Ереминой Э.И. – главным специалистом контрольно-экспертного отдела в присутствии Жуковой Т.А. – и.о. главы городской Управы городского поселения «Город Кондрово» проведена плановая проверка в отношении администрации городского поселения по адресу: Калужская область, пл. Центральная, д. 1.

В результате проведения проверки рассмотрены следующие документы и материалы органов местного самоуправления, в том числе, размещенные на официальном сайте администрации городского поселения «Город Кондрово» по эл. адресу: <http://mosalskcity.ru/documents/town-planning.html>.

1. Генеральный план городского поселения «Город Кондрово»;
2. Правила землепользования и застройки городского поселения «Город Кондрово»;
3. Проекты планировки и межевания территории;
4. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программа комплексного развития систем социальной инфраструктуры, программа комплексного развития систем транспортной инфраструктуры городского поселения «Город Кондрово» Дзержинского района.

В ходе проверки установлено следующее.

Полномочия в сфере градостроительной деятельности, определенные в статье 14 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», осуществляются органом местного самоуправления городского поселения «Город Кондрово» частично.

Полномочия по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений переданы администрации муниципального района «Дзержинский район» на основании решения Дзержинского районного собрания от 18.10.2016 № 134 «О принятии осуществления части полномочий городской Управы ГП «Город Кондрово» по решению вопросов местного значения городского поселения администрацией МР «Дзержинский район».

1. Генеральный план городского поселения «Город Кондрово»

Генеральный план городского поселения «Город Кондрово» утвержден решением Городской Думы от 22.05.2018 № 68 и размещен на официальном сайте поселения по адресу http://admcondrovo.ru/administration/gorodskie_i_selskie_poseleniya_dzerzhinskogo_rayon/gorodskoy_poselenie_gorod_kondrovo/gradostroitelstvo/generalnyy_plan_mo_gp_gorod_kondrovo/, а также во ФГИС ТП в карточке согласования УИН 2960810102010303201806265 дата загрузки 26.06.2018 в действующей редакции.

В соответствии с частью 12 статьи 24 Градостроительного кодекса РФ протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана, направляемому главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа соответственно в представительный орган

местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа.

Генеральный план городского поселения «Город Кондрово» размещен на официальном сайте поселения с обязательными приложениями к нему, что соответствует части 12 статьи 24 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с частью 9 статьи 9 Градостроительного кодекса РФ доступ к утвержденным документам территориального планирования муниципальных образований и материалам по их обоснованию в информационной системе территориального планирования должен быть обеспечен с использованием официального сайта соответственно уполномоченными органами местного самоуправления *в срок, не превышающий десяти дней со дня утверждения таких документов.*

Во ФГИС ТП действующая редакция генерального плана МО ГП «Город Кондрово» размещена в карточке согласования УИН 2960810102010303201806265 дата загрузки 26.06.2018.

Таким образом, действующая редакция генерального плана МО ГП «Город Кондрово» размещена во ФГИС ТП с нарушением срока, установленного частью 9 статьи 9 Градостроительного кодекса РФ.

2. Правила землепользования и застройки городского поселения «Город Кондрово»

Правила землепользования и застройки городского поселения «Город Кондрово» (далее – Правила) утверждены решением Городской Думы от 10.08.2018 № 74 и размещены в на официальном сайте поселения, а также во ФГИС ТП в карточке согласования УИН 29608101030102201811142 дата загрузки 14.11.2018.

В соответствии с частью 3.1 статьи 32 Градостроительного кодекса РФ утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования *не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил.*

Во ФГИС ТП размещена действующая редакция ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» в карточке согласования УИН 29608101030102201811142 дата загрузки 14.11.2018.

Таким образом, действующая редакции ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» размещена во ФГИС ТП с нарушением срока, установленного частью 3.1 статьи 32 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 32 Градостроительного кодекса РФ Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 указанного Кодекса. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с настоящим Кодексом не требуется.

В соответствии с подпунктом м) пункта 6 части 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса РФ посредством информационной системы территориального планирования с использованием официального сайта в сети "Интернет", определенного федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление контроля за соблюдением порядка ведения информационной системы территориального планирования, должен обеспечиваться доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, в том числе, к правилам землепользования и застройки муниципального образования.

Согласно пункту 8 Правил ведения ФГИС ТП, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12 апреля 2012 г. № 289, обладатели информации обеспечивают достоверность, полноту и актуальность информации, доступ к которой обеспечивается посредством портала федеральной информационной системы, а также ее соответствие требованиям к структуре и форматам информации, утверждаемым оператором федеральной информационной системы.

Во ФГИС ТП в карточке согласования УИН 29608101030102201811142 дата загрузки 14.11.2018 *не размещены карта зон с особыми условиями использования территории, карта планируемого размещения объектов капитального строительства, обязательные приложения к Правилам МО ГП «Город Кондрово» (в ред. решения Городской Думы от 10.08.2018 № 74).*

Таким образом, установлено нарушение пункта 8 Правил ведения ФГИС ТП, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12 апреля 2012 г. № 289, части 1 статьи 32, подпункта м) пункта 6 части 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса РФ при размещении во ФГИС ТП актуальной редакции ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово».

При проверке действующей редакции ПЗЗ установлено следующее.

Согласно пункту 2 статьи 14 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» состав градостроительных планов земельных участков установлен статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ статья 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации утратила силу в связи с вступлением в действие статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, статью 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует исключить из статьи 14 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово».

В соответствии с пунктом 2 статьи 21 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» в муниципальном образовании разрешение на строительство, реконструкцию выдается городской Управой за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 23 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» после подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в городскую Управу заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На основании решения Дзержинского районного собрания от 18.10.2016 № 134 «О принятии осуществления части полномочий городской Управы ГП «Город Кондрово» по решению вопросов местного значения городского поселения администрацией МР «Дзержинский район» полномочия по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения переданы в орган местного самоуправления муниципального района «Дзержинский район».

Таким образом, пункт 2 статьи 21 и пункт 1 статьи 23 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» не соответствуют решению Дзержинского районного собрания от 18.10.2016 № 134 о передаче полномочий.

В соответствии с разделом II ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» структура и кодировка территориальных зон, принята согласно таблице условных обозначений и наименований территориальных зон, приложения к Приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 года № 19 «Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793 данный приказ признан не подлежащим применению.

Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения утверждены приказом Минэкономразвития России РФ от 09.01.2018 № 10, приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793 признан утратившим силу.

Таким образом, из раздела II ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» следует исключить утративший силу приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 года № 19 «Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

В статье 47 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» определены виды территориальных зон на территории поселения, статьей 48 установлены виды разрешенного использования земельных участков, статьей 49 определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статьей 47 установлены, в том числе, следующие виды территориальных зон: *ОД-1, ОД-1с, ОД-1т, С1, С2, СН-1, СН-2, ОХ-1.*

Согласно статье 48 виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены, в том числе, для территориальных зон: *С1, С2, С3, ОД1, ОД2, СН-1, СН-4.*

Таким образом, установлено несоответствие статьи 47 и статьи 48 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово», нарушены требования части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ.

Кроме того, для территориальной зоны ОХ-1 – зона памятников природы и объектов культурного наследия виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства *не установлены.*

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таким образом, установлено нарушение части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ для следующих территориальных зон МО ГП «Город Кондрово»: ОД-1с, ОД-1т, СН-2, ОХ-1.

Согласно статье 49 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» для территориальных зон «ОД-1с», «ОД-1т», «ОХ-1» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *не установлены.*

В соответствии с частью 2 статьи 38 Градостроительного кодекса применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

Таким образом, установлено нарушение части 2 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ для следующих территориальных зон МО ГП «Город Кондрово»: ОД-1с, ОД-1т, ОХ-1.

Согласно статье 49 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» для территориальной зоны «С-1» - зона сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно статье 50.4 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» установлены иные показатели для зон сельскохозяйственного использования, а именно, в соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ Градостроительные Регламенты *не устанавливаются* для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки, расположенные на территории зоны сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокосения и других аналогичных целей, *не связанных со строительством.*

Таким образом, установлено противоречие статьи 49 и статьи 50.4 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово», а также части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

Приказом Министерства экономического развития Калужской области от 09.08.2018 № 418 «О внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России в части совершенствования правового регулирования в сфере ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014

№ 540, внесены изменения в части изменения видов разрешенного использования с кодами 13.1 - 13.3.

Статью 48 ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» следует привести в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (в ред. приказа Минэкономразвития России от 09.08.2018 № 418).

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 29.12.2017 № 455-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 29.12.2017 № 463-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 31.12.2017 № 506-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 31.12.2017 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» необходимо внести изменения в текстовую часть ПЗЗ.

Градостроительные регламенты, установленные в ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово» не соответствуют градостроительному зонированию, отображенному в картографическом материале.

Таким образом, картографический материал следует привести в соответствие с градостроительными регламентами ПЗЗ МО ГП «Город Кондрово».

В соответствии с частью 6.1 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

В соответствии частями 1, 18.1 и частью 20 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решений (актов) об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в них, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон, а в случае, если требуется карта (план) объекта землеустройства или требуется описание местоположения границ соответствующих территорий или зон, - *в течение шести месяцев с даты.*

Администрацией ГП «Город Кондрово» работа по исполнению частей 1, 18.1 и 20 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" *не ведется.*

Таким образом, установлено нарушение частей 1, 18.1 и 20 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

3. Проекты планировки и межевания территории

Проекты планировки и межевания территории в городском поселении «Город Кондрово» в 2018 году не разрабатывались.

4. Программы комплексного развития социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры МО ГП «Город Кондрово».

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры утверждена постановлением Городской Управы от 05.11.2014 № 374, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры утверждена постановлением Городской Управы от 27.07.2016 № 238, программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения утверждена постановлением Городской Управы от 22.08.2017 № 17.

Указанные программы размещены на официальном сайте МР «Дзержинский район» по адресу: http://www.admkondrovo.ru/administration/gorodskie_i_selskie_poseleniya_dzerzhinskogo_rayon/gorodskoy_poselenie_gorod_kondrovo/munitsipalnye_programmy/ и в соответствии с подпунктом 3.1 части 2 статьи 57.1. Градостроительного кодекса РФ на официальном сайте ФГИС ТП в сети "Интернет".

В результате мониторинга разработки и утверждения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения выявлены несоответствия вышеуказанных программ поселения требованиям действующего законодательства.

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры МО ГП «Город Кондрово» не соответствует требованиям к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.10.2015 №1050 «Об утверждении требований к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов»:

- срок действия программы менее 10 лет, что противоречит пункту 6 Требований;
- отсутствуют перечни мероприятий (инвестиционных проектов) по проектированию, строительству и реконструкции объектов социальной инфраструктуры (сгруппированные по видам объектов социальной инфраструктуры), что противоречит пункту 7 Требований;
- отсутствуют этапы реализации и объемы финансирования программы, что противоречит пункту 8 Требований.

Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры МО ГП «Город Кондрово» не соответствует требованиям к программам комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.12.2015 №1440 «Об утверждении требований к программам комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов»:

- срок действия программы менее 10 лет, что противоречит пункту 5 Требований;
- отсутствуют сведения по оценке объемов и источников финансирования мероприятий по проектированию, строительству и реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, что противоречит пункту 6 Требований;
- отсутствуют характеристики существующего состояния транспортной инфраструктуры по подпунктам а), е), ж), л), н), что противоречит пункту 8 Требований.

Выводы и рекомендации:

1. Исполнить предписания об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности от 14.03.2019 № 05/1-03/19, № 05/2-03/19, № 05/3-03/19 в сроки, установленные в них.

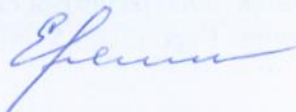
2. **В срок до 01.06.2019** внести изменения в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программу комплексного развития транспортной инфраструктуры, программу комплексного развития социальной инфраструктуры поселения и привести их в соответствие с требованиями действующего законодательства (пункт 4 акта).

3. Строго соблюдать сроки и требования по размещению документов территориального планирования и градостроительного зонирования во ФГИС ТП и на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

4. Выполнить работу по внесению в ЕГРН сведений о границах территориальных зон МО ГП «Город Кондрово», которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

5. Об принятых мерах в срок до 15.04.2019 письменно уведомить управление архитектуры и градостроительства Калужской области.

Главный специалист
контрольно-экспертного отдела



Э.И. Еремина