

ИНФОРМАЦИОННАЯ СПРАВКА

О соблюдении органами местного самоуправления городского округа «Город Калуга» законодательства о градостроительной деятельности

По запросу прокуратуры Калужской области от 02.12.2019 № 7-259-2015 сотрудниками управления архитектуры и градостроительства Калужской области проведена с выездом на место совместная с прокуратурой Города Калуги проверка соблюдения органами местного самоуправления городского округа «Город Калуга» законодательства о градостроительной деятельности по фактам, изложенным в обращении жителей ул. Рубежная в г. Калуга.

По результатам проверки установлено следующее.

Земельный участок с КН 40:26:000000:2813 по адресу г. Калуга ул. Рубежная в районе д. 6 г. Калуга относится к землям населенного пункта с видом разрешенного использования для многоквартирных домов 4-5 этажей.. Согласно Договора аренды находящегося в государственной неразграниченной собственности земельного участка от 21.02.2018 № 72/18 предоставлен городской Управой г. Калуги ООО «Жилстройсервис» в аренду сроком на 32 месяца.

ООО «Жилстройсервис» 02.03.2018 передает ЗУ с КН 40:26:000000:2813 по договору субаренды ООО «Вита».

Согласно Правил землепользования и застройки Города Калуги, утвержденных 14.12.2011 № 274 (в редакции решения Городской Думы от 24.01.2018 № 12 – действовавшей на момент подготовки и выдачи разрешения на строительство от 28.06.2018 № RU 40301000-393-2018 (Постановление Городской Управы г. Калуги № 6718-пи)) ЗУ с КН 40:26:000000:2813 расположен в территориальной зоне Ж-3 – зона застройки смешанной этажности.

Согласно части 4 статьи 1 ПЗЗ – Правила применяются наряду с техническими регламентами, правилами, стандартами, нормами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей и пр

Частью 5 этой же статьи определено, что ПЗЗ разрабатываются с целью устойчивого развития территории и создания условий для планировки территории и обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц.

В статье 3 ПЗЗ даются основные понятия, используемые в Правилах, в том числе дается определение количество этажей здания – количество всех этажей здания, надземных, подземных, мансардных, технических чердаков и проекта планировки территории – документ, подготовки которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территории общего пользования, границ планируемого размещения ОКС и определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

В разделе 1.1 статьи 23 ПЗЗ устанавливается минимальное количество машино-мест стоянок и гаражей для постоянного и временного хранения легковых автомобилей и в п. 2 определено, что в условиях реконструкции при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельного участка из расчета не менее 1 машино-места на 1 квартиру.

В разделе 4 статьи 23 установлены градостроительные регламенты, которые соответствуют зонам Ж-1, Ж-2, Ж-4 Ж-5.

Для среднеэтажной жилой застройки установлены следующие предельные параметры:

- минимальный размер земельного участка – 1500 кв. м;
- минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
- максимальный процент застройки – 50 %;
- предельное количество этажей 10, в том числе 8 надземных и 2 подземных.

По заявлению ООО «Вита» Городская Управа г. Калуги выдала разрешение от 28.06.2018 № RU 40301000-393-2018 (Постановление Городской Управы г. Калуги № 6718-пи) на строительство 5-ти этажного жилого дома по ул. Рубежная на ЗУ с КН 40:26:000000:2813.

В разрешении на строительство ОКС указано, что основанием для подготовки разрешения на строительство послужили:

- градостроительный план земельного участка (далее - ГПЗУ) от 21.08.2018 № RU 40301000-7342, но фактически это ГПЗУ № RU 40301000-7342 от 21.08.2017.

При рассмотрении и анализе указанного ГПЗУ установлено следующее:

1. проект планировки территории не разрабатывался, что в свою очередь не обеспечивает устойчивого развития территории и обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц (п. 5 статьи 1 ПЗЗ в редакции решения Городской Думы от 24.01.2018 № 12);

2. В разделе: Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) ГПЗУ указано, что в границах земельного участка расположен 1 ОКС, который отражен на чертеже ГПЗУ, тогда как согласно проектной документации, на этой территории планируется размещение нового строящегося дома.

3. В разделе 2.3. ГПЗУ Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок предельные параметры установлены без ограничений, что противоречит разделу 1.1 статьи 23 ПЗЗ в редакции решения Городской Думы от 24.01.2018 № 12.

4. В разделе 3.1. раздела 3 Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия ГПЗУ: Объекты капитального строительства указан объект № 1 – здания, строения, сооружения, но отсутствует информация о назначении объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки. инвентаризационный или кадастровый номер, которые установлены в приказе Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

5. В разделе 5 ГПЗУ 5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, установлены 3 зоны: приаэродромная территория; СЗЗ предприятий, сооружений и иных объектов и охранный зона инженерных сетей.

В соответствии с частью 1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Информация, содержащаяся в ГПЗУ № RU 40301000-7342 от 21.08. 2017 в разделах 2.3; 3; 5 противоречит ПЗЗ в редакции решения Городской Думы от 24.01.2018 № 12.

Разделы 2.3 и 3.1 ГПЗУ не отвечают требованиям приказа Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

По результатам проверок градостроительной деятельности Городской Управы города Калуга в 2017-2018 году выявлено более 30 отказов физическим лицам в выдаче ГПЗУ по основаниям необходимости установления красных линий и разработки документации по планировке территории, (от 22.12.2017 № 15504/06-17, от 27.12.2017 № 15787/06-17, от 29.12.2017 № 15889/06-17, от 11.12.2017 № 14850/06-17, от 19.12.2017 № 15221/06-17, от 04.12.2017 № 14486/06-17, от 01.12.2017 № 1442/06-17, от 29.11.2017 № 14289/06-17, от 23.11.2017 № 14012/0617, от 23.11.2017 № 14007/6-17, от 23.11.2017 № 14006/06-17, от 23.11.2017 № 14005/06-17, от 18.04.2018 № 4323/06-18, от 30.11.2017 № 14360/06-17, от 09.06.2018 № 6477, от 09.06.2018 № 6411/06-18, от 28.06.2018 № 7109/06-18, от 02.07.2018 № 7233/06-18, от 04.07.2018 № 7409/06-18, от 03.07.2018 № 7334/06-18, от 27.06.2018 № 7041/06-18, от 05.07.2018 № 7435/06-18, от 04.07.2018 № 7413/06-18, от 13.08.2018 № 9001/06-18, от 10.01.2018 № 46/06-18, от 19.01.2018 № 417/06-18, от 23.01.2018 № 546/06-18, от 16.04.2018 № 4138/06-18, от 25.01.2018 № 745/06-18, от 05.03.2018 № 2358/06-18, от 24.01.2018 № 619/06-18, от 16.01.2018 № 231/06-18, от 24.07.2018 № 8248/06-18).

В связи с указанным неясна позиция Городской Управы по отсутствию необходимости в разработке документации по планировке территории при размещении многоквартирного жилого дома по ул. Рубежной в районе д.б в г. Калуге.

Согласно части 1. Статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при

осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Частью 7 указанной статьи установлен комплект документов, который застройщик прикладывает к заявлению на разрешение на строительство.

При рассмотрении указанных документов установлено.

В качестве правоустанавливающих документов на земельный участок представлены Договор аренды находящегося в государственной неразграниченной собственности земельного участка от 21.02.2018 № 72/18, предоставленный городской Управой г. Калуги ООО «Жилстройсервис» в аренду сроком на 32 месяца и договор субаренды от 02.03.2018, заключенный ООО «Жилстройсервис» и ООО «Вита».

Земельный участок с КН 40:26:000000:2813 по адресу г. Калуга ул. Рубежная в районе д. 6 г. Калуга относится к землям населенного пункта с видом разрешенного использования для многоквартирных домов 4-5 этажей.

Проектная документация на объект: «Пятиэтажный жилой дом по адресу: г. Калуга, ул. Рубежная, д. 6» 2017 года и «Пятиэтажный жилой дом по адресу: г. Калуга, ул. Рубежная, д. 6, Корректировка» 2018 года разработанную ЗАО «Алгоритм» (№ СРО –П-126-4027000975-27102011-080Н).

К проектной документации приложены Положительное заключение экспертизы Объекта капитального строительства «Пятиэтажный жилой дом по адресу: г. Калуга, ул. Рубежная, д. 6» и результатов инженерных изысканий № 77-2-1-3-0175-18 от 22.06.2018 ООО «Центр Экспертных решений» (рег. № РОСС RU.0001,610543, № РОСС RU.0001.610578 действительно до 24.09.2019).

Положительное заключение экспертизы Объекта капитального строительства «Пятиэтажный жилой дом по адресу: г. Калуга, ул. Рубежная, д. 6. Корректировка» № 40-2-1-2-005741-2018 от 27.11.2018 ООО «ЦЭР Консалт» (рег. № РА. RU.611112, № РА. RU.001268 действительно до 04.09.2022).

Согласно выводам экспертизы проектная документация и инженерные изыскания соответствует требованиям законодательства по содержанию и комплектности.

В то же время следует отметить следующее.

В разделе 1.1.3 Положительного заключения экспертизы Объекта капитального строительства «Пятиэтажный жилой дом по адресу: г. Калуга, ул. Рубежная, д. 6. Корректировка» в технико-экономических показателях объекта указано:

- Этажность здания – 5;

- Количество этажей здания (в том числе подземный) – 6.

В статье 3 ПЗЗ дано определение количество этажей здания – количество всех этажей здания, надземных, подземных, мансардных, технических чердаков, таким образом ОКС (6 этажей) не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, указанному в договоре аренды с КН 40:26:000000:2813 «для многоквартирных домов 4-5 этажей».

В разделе 2.8 Описание решений по благоустройству территории «Схемы планировочной организации земельного участка» приведены нормы действующих ПЗЗ по расчету машино-мест, а именно что в разделе 1.1 статьи 23 ПЗЗ устанавливается минимальное количество машино-мест стоянок и гаражей для постоянного и временного хранения легковых автомобилей и в п. 2 определено, что в условиях реконструкции при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельного участка из расчета не менее 1 машино-места на 1 квартиру.

Проектируемый жилой дом предполагает 80 квартир, соответственно должно быть предусмотрено 80 машино-мест. Проектом запланировано 42 парковочных места.

В связи с установлением в ПЗЗ и ГПЗУ зон с особыми условиями использования - приаэродромной территория и СЗЗ предприятий застройщиком представлены:

- письмо заместителя руководителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав

потребителей и благополучия человека по Калужской области от 18.10.2016 № 8295/06-16 Пальчуна Е.А. об отсутствии СЗЗ зоны промышленных объектов, сооружений и иных объектов в районе ул. Рубежная;
- Протокол совещания от 29.11.2017 № ПР-12-06/17 представителей Городской Управы г. Калуги и Центрального МТУ Росавиации о прядке согласования при проектировании и строительстве ОКС в пределах приаэродромной территории международного аэропорта Калуга (Грабцево), в котором установлены параметры объектов подлежащих согласованию при размещении. Строящийся объект согласованию при размещении не подлежит;

- охранная зона инженерных сетей водопровода и канализации представлена в геоданных.
В разрешение от 28.06.2018 № RU 40301000-393-2018 (Постановление Городской Управы г. Калуги № 6718-пи) на строительство 5-ти этажного жилого дома по ул. Рубежная на ЗУ с КН 40:26:000000:2813 Городской Управой г. Калуги внесены изменения постановлением Городской Управы г. Калуги от 19.04.2019 № 3810-пи до 28.06.2020 по заявлению «Специализированный застройщик КАЗМИН Строй», застройщик с ООО «Вита» на ООО «Специализированный застройщик КАЗМИН Строй» был изменен постановлением Городской Управы г. Калуги от 29.11.2018 № 12538 -пи .

Согласно части 21.15. статьи 51 Градостроительного кодекса РФ Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является, в том числе, отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно пунктами 1 - 4 части 21.10 настоящей статьи, или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок в случае, указанном в части 21.13 настоящей статьи, либо отсутствие документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, в случае поступления заявления о внесении изменений в разрешение на строительство, кроме заявления о внесении изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением срока действия такого разрешения.

Уведомлением о переходе права на земельный участок с КН 40:26:000000:2813 является письмо директора ООО «Специализированный застройщик КАЗМИН Строй» А.Ф. Кузнецова от 15.11.2018 № 6.

В материалах к рабочей документации представлены технические условия от специализированных организаций на подключение у сетям водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электрическим сетям в объемах необходимых для полного обеспечения строящегося объекта.

Заместитель начальника управления-
начальник отдела мониторинга
градостроительной деятельности

Е.А. Мосалова