

ИНФОРМАЦИОННАЯ СПРАВКА

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

По запросу прокуратуры Калужской области от 23.09.2019 № 7-68-2019 сотрудниками управления архитектуры и градостроительства Калужской области проведена совместная с прокуратурой города Обнинск проверка соблюдения Администрацией города Обнинск законодательства о градостроительной деятельности.

В ходе проверки были рассмотрены:

1. документы и материалы по вопросу проведения публичных слушаний по заявлению Караханян Л.С. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства ОКС по адресу: г. Обнинск, ул. Курчатова 56 и разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с КН 40:27:030801:54 для использования в соответствии с кодом 4.130 «объекты питания, бытового обслуживания».

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства регламентирован статьей 39, а возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется с учетом положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В обоих случаях рассмотрение вопросов осуществляет комиссия по ПЗЗ и по результатам такого рассмотрения готовит Проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанные вопросы подлежат рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений статей 39 и 40 Градостроительного кодекса РФ.

Земельный участок с КН 40:27:030801:54 расположен в территориальной зоне Ж-3 ПЗЗ, утвержденных Решением Обнинского городского Собрания № 01-55 от 25.06.2019. ПЗЗ размещены на официальном сайте администрации города Обнинск по адресу http://gs-obninsk.ru/resh-ogs19/resh-ogs19-ogs_3083.html.

Согласно статье 21 ПЗЗ Зона Ж-3. Зона застройки многоэтажными жилыми домам выделена для целей:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

В указанной зоне возможно:

Условно разрешенные виды использования		
5.	Объекты торговли (торговые центры,	4.2

	торгово-развлекательные центры (комплексы)	
--	---	--

В статье 23.1 установлены Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные параметры по зоне Ж-3 устанавливаются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами.

По результатам рассмотрения ходатайства комиссии по градостроительным и земельным отношениям Глава городского самоуправления принял постановление от 11.30.2017 № 01-07/18 «О назначении публичных слушаний по градостроительным вопросам».

Согласно постановления Публичные слушания назначены на 29.05.2017 по адресу ул. Курчатова 60а с 16 до 17 часов.

Информационное сообщение о проведении публичных слушаний размещено на официальном сайте города Обнинск по адресу: <http://www.admobninsk.ru/administration/public/> 15.05.2017, а также размещена в газете «Обнинский вестник» № 32(1074) от 16.05.2017.

При проведении публичных слушаний орган местного самоуправления руководствовался Положением о проведении публичных слушаний в редакции Решения Обнинского Городского Собрания от 27.10.2015 № 04-53.

В Положении отсутствуют требования пункта 4 статьи 39 Градостроительного кодекса о направлении сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Согласно протокола публичных слушаний на них присутствовало 12 человек.

С учетом положений части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ (в редакции Градостроительного кодекса на момент принятия решения ОМСУ до вступления в силу Федерального закона от 29.12.2017 N 455-ФЗ) Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Заключение размещено на сайте города Обнинск по адресу: <http://www.admobninsk.ru/administration/public/>.

Таким образом, установлено, что Положение о порядке и организации проведения публичных слушаний в г. Обнинске в редакции Решения Обнинского Городского Собрания от 27.10.2015 № 04-53 противоречит части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

2. Выполнена проверка разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов по адресу г. Обнинск, ул. Поленова от 27.07.2017 № 40-302000-36-2017 и от 12.11.2018 № 40-302000-89-2018 по заявлению ООО Новый Город.

В части 1 статья 55 Градостроительного кодекса РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

Свидетельство о государственной регистрации права от 07.12.2015 рег. № 40-40/011-10/011/019/2015-212/1 на земельный участок 40:27:030401:547 (дом 16);

Свидетельство о государственной регистрации права от 07.12.2015 рег. № 40-40/011-10/011/019/2015-213/1 на земельный участок 40:27:030401:548 (дом 15);

2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство;

Градостроительный план земельного участка 40:27:030401:548 № RU 40302000-12/16, утвержденный постановлением Администрации города Обнинск от 14.03.2016 № 377-п.

Градостроительный план земельного участка 40:27:030401:547 № RU 40302000-65/15, утвержденный постановлением Администрации города Обнинск от 31.12.2015 № 2553-п.

3) разрешение на строительство;

Разрешение на строительство № RU 40-302000-59-2015 от 28.08.2015 по дому № 15

Разрешение на строительство № RU 40-302000-49-2017 от 23.05.2017 по дому № 16

6) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора)

Представлен Акт № 01/17 ввода в эксплуатацию узла учета тепловой энергии по результатам технического осмотра приборов узла учета расхода тепловой энергии по дому № 15 подписанный представителем теплоснабжающей организации Кузнецовым К.В.

Представлен Акт № 01/18 ввода в эксплуатацию узла учета тепловой энергии по результатам технического осмотра приборов узла учета расхода тепловой энергии по дому № 16 подписанный представителем теплоснабжающей организации Кузнецовым К.В.

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

Представлен Акт осмотра тепловых энергоустановок и тепловых сетей Приокского отделения Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) от 01 февраля 2017 № 05/5-К-К, подписанный заместителем начальника отдела по надзору за промышленной безопасностью Лобанова В.П. По результатам обследования тепловых энергоустановок, комплексного опробования ТЭУ установлено соответствие требованиям приборов требованиям «Правил технической эксплуатации тепловых установок» по жилому дому № 15

Представлен Акт осмотра тепловых энергоустановок и тепловых сетей Приокского отделения Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) от 01 февраля 2017 № 04/5-К-К, подписанный заместителем начальника отдела по надзору за промышленной безопасностью Лобанова В.П. По результатам обследования тепловых энергоустановок, комплексного опробования ТЭУ установлено соответствие требованиям приборов требованиям «Правил технической эксплуатации тепловых установок» по жилому дому № 16 ;

Разрешение на допуск в эксплуатацию ТЭУ № 008-Т от 01.02.2017 Приокского отделения Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор), подписанный государственным инспектором Дегтяревым А.В. по дому № 15;

Разрешение на допуск в эксплуатацию ТЭУ № 007-Т от 01.02.2017 Приокского отделения Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор), подписанный государственным инспектором Дегтяревым А.В. по дому № 16;

Договор на теплоснабжение № 4/23 от 06.03.2017 с ООО «Калужская сбытовая компания» продажа тепловой энергии в жилые дома мк. № 1 жилого района «Заовражье» в г.Обнинске.

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

Схема расположения сетей от 22.05.2017 к домам 15 и 16.

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 настоящего Кодекса) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (включая проектную документацию, в которой учтены изменения, внесенные в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 настоящего Кодекса), в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов,

заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти (далее - орган федерального государственного экологического надзора), выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса;

Заклучение от 16.06.2017 № 94 Инспекции государственного строительного надзора Калужской области о соответствии построенного ОКС (дом № 15) требованиям технических регламентов, иных НПА и проектной документации, требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности ОКС приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Заклучение от 08.10.2018 № 127 Инспекции государственного строительного надзора Калужской области о соответствии построенного ОКС (дом № 16) требованиям технических регламентов, иных НПА и проектной документации, требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности ОКС приборами учета используемых энергетических ресурсов.

12) Технический план, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

Технический план, подготовленный Ассоциацией «Гильдия кадастровых инженеров» от 24.09.2018 (по дому № 16)

Технический план, подготовленный Ассоциацией «Гильдия кадастровых инженеров» от 03.05.2017 (по дому № 15)

Таким образом, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов по адресу г. Обнинск, ул. Поленова от 27.07.2017 № 40-302000-36-2017 и от 12.11.2018 № 40-302000-89-2018 по заявлению ООО Новый Город отвечают требованиям Градостроительного законодательства.

**Заместитель начальника управления –
начальник отдела мониторинга
градостроительной деятельности**



Е.А. Мосалова