

ИНФОРМАЦИОННАЯ СПРАВКА

По запросу прокуратуры Калужской области от 11.11.2019 № 7-68-2019 сотрудником управления архитектуры и градостроительства Калужской области совместно с прокуратурой Тарусского района, начальником отдела ведения кадастра, землеустроительной и градостроительной документации администрации муниципального района «Тарусский район» Матвеевым К.А., главным специалистом отдела организационно-контрольной работы и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского поселения «Город Таруса» Новиковой М.В. проведена внеплановая проверка соблюдения органами местного самоуправления муниципального района «Тарусский район», городского поселения «Город Таруса» законодательства о градостроительной деятельности при выдаче органами местного самоуправления муниципальных образований разрешений на ввод в эксплуатацию зданий коммерческого назначения.

1. В отношении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 53.

Земельный участок с КН 40:20:100524:17 площадью 687 кв. м из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 53, предназначен под торговый магазин.

Границы данного земельного участка установлены и сведения по границам внесены в ЕГРН.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения «Город Таруса», утвержденными решением Городской Думы городского поселения «Город Таруса» от 30.05.2006 № 69 (в ред. от 27.04.2016 № 26), испрашиваемый земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж-1- зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Согласно статье 49 ПЗЗ в данной зоне допускается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр утверждена форма градостроительного плана земельного участка и порядок ее заполнения в соответствии с частью 9 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 26 Порядка на чертеже ГПЗУ отображаются:

- 1) схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план);
- 2) границы земельного участка с координатами характерных точек;
- 3) расположенные в границах земельного участка объекты капитального строительства (с указанием номеров таких объектов по порядку), а также расположенные в границах земельного участка сети инженерно-технического обеспечения;
- 4) красные линии;
- 5) минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;
- 6) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (при наличии);
- 7) границы территории объекта культурного наследия;
- 8) границы зон с особыми условиями использования территорий (зон охраны объектов культурного наследия, охранные, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны) с отдельным условным обозначением для каждой зоны;

- 9) границы зон действия публичных сервитутов;
- 10) точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;
- 11) условные обозначения отображаемой информации.

Администрацией городского поселения «Город Таруса» подготовлен и выдан ГПЗУ от 14.07.2017 № RU 40512101036 на земельный участок с КН 40:20:100524:17, расположенный по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 53.

На чертеже ГПЗУ на земельный участок с КН 40:20:100524:17 не отображены расположенные в границах земельного участка объекты капитального строительства (с указанием номеров таких объектов по порядку), а также расположенные в границах земельного участка сети инженерно-технического обеспечения; условные обозначения отображаемой информации, что не соответствует п. 26 Порядка заполнения ГПЗУ.

В соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления с комплектом документов, предусмотренных данной статьей.

В соответствии с частью 16 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации Приказом Минстроя России от 19.02.2015 N 117/пр утверждены форма разрешения на строительство и форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с проектной документацией на нежилые двухэтажные здания по адресу: г. Таруса, ул. Ленина, д. 53 и д. 55 администрацией городского поселения «Город Таруса» выдано разрешение от 14.07.2017 № RU 40512101-40/17 на реконструкцию магазина, расположенного по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 53.

Форма данного разрешения не соответствует приказу Минстроя России от 19.02.2015 N 117/пр, так как раздел 4 в разрешении на строительство отсутствует.

В указанном разрешении отсутствуют сведения о реконструируемом объекте, сведения о ГПЗУ, о проектной документации на объект, а также краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе, общая площадь, количество этажей, площадь застройки (не заполнены разделы 3.1, 3.3 и 4 разрешения).

Таким образом, ГПЗУ от 14.07.2017 № RU 40512101036 на земельный участок с КН 40:20:100524:17 выполнен с нарушением требований Приказа Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр, части 9 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ, разрешение от 14.07.2017 № RU 40512101-40/17 на реконструкцию магазина, расположенного по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 53 выдано с нарушением требований приказа Минстроя России от 19.02.2015 N 117/пр, части 16 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с комплектом документов, предусмотренных частью 3 данной статьи.

Администрацией городского поселения «Город Таруса» выдано разрешение от 19.09.2019 № № RU 40512101-16-19 на ввод в эксплуатацию реконструированного магазина, расположенного по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 53 в соответствии с комплектом документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

2. В отношении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 55.

Земельный участок с КН 40:20:100524:419 площадью 383 кв. м из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 55, предназначен под объекты культурно-бытового назначения (магазин).

Границы данного земельного участка установлены и сведения по границам внесены в ЕГРН.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения «Город Таруса», утвержденными решением Городской Думы городского поселения «Город Таруса» от 30.05.2006 № 69, испрашиваемый земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж-2- зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Согласно статье 39 ПЗЗ в данной зоне допускается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров.

Администрацией городского поселения «Город Таруса» подготовлен и выдан ГПЗУ от 28.07.2016 № RU 40512101034 на земельный участок с КН 40:20:100524:419, расположенный по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 55.

Данный ГПЗУ соответствует требованиям Приказа Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения".

В соответствии с проектной документацией на нежилые двухэтажные здания по адресу: г. Таруса, ул. Ленина, д. 53 и д. 55 администрацией городского поселения «Город Таруса» выдано разрешение от 28.07.2016 № RU 40512101-46/16 на реконструкцию магазина, расположенного по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 55.

Форма данного разрешения не соответствует приказу Минстроя России от 19.02.2015 N 117/пр, так как раздел 4 в разрешении на строительство отсутствует.

В указанном разрешении отсутствуют сведения о реконструируемом объекте, о проектной документации на объект, а также краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе, общая площадь, количество этажей, площадь застройки (не заполнены разделы 3.3 и 4 разрешения).

Таким образом, разрешение от 28.07.2016 № RU 40512101-46/16 на реконструкцию магазина, расположенного по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 55 выдано с нарушением приказа Минстроя России от 19.02.2015 N 117/пр, части 16 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

Администрацией городского поселения «Город Таруса» выдано разрешение от 19.09.2019 № № RU 40512101-17-19 на ввод в эксплуатацию реконструированного магазина, расположенного по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, д. 55 в соответствии с комплектом документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, в действиях администрации городского поселения «Город Таруса» выявлены нарушения требований части 16 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ при выдаче разрешений на реконструкцию

магазинов, расположенных по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Ленина, Д. 53 и д. 55, а также части 9 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ при выдаче ГПЗУ на земельный участок с КН с КН 40:20:100524:17.

3. В отношении объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Калужская область, Тарусский район, дер. Гурьево, ул. Солнечная, д. 7.

Земельный участок с КН 40:20:071303:131 площадью 600 кв.м из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Калужская область, Тарусский район, дер. Гурьево, ул. Солнечная, д. 7, предназначен для размещения объектов культурно-бытового назначения (магазины).

Данный участок находится вблизи границы полосы отвода автомобильной дороги общего пользования регионального и межмуниципального значения Калужской области «Калуга – Ферзиково – Таруса – Серпухов».

В соответствии с перечнем автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения Калужской области, утвержденного постановлением Правительства Калужской области от 11.10.2010 № 401 «Об утверждении автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения Калужской области» автомобильная дорога «Калуга – Ферзиково – Таруса – Серпухов» (идентификационный номер 29 ОП РЗ 29К-027), относится к автомобильным дорогам регионального значения.

В соответствии с разделом I.IV.5 тома I генерального плана сельского поселения «Село Волковское» Тарусского района указанная дорога относится к IV технической категории.

По сведениям публичной кадастровой карты сведения по границе данной автомобильной дороги регионального значения внесены в ЕГРН.

В соответствии с частью 6 статьи 22 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» объекты дорожного сервиса должны быть оборудованы стоянками и местами остановки транспортных средств, а также подъездами, съездами и примыканиями в целях обеспечения доступа к ним с автомобильной дороги.

В соответствии с частью 10 данной статьи строительство, реконструкция, капитальный ремонт, ремонт и содержание подъездов, съездов и примыканий, стоянок и мест остановки транспортных средств, переходно-скоростных полос осуществляются владельцем объекта дорожного сервиса или за его счет.

Земельный участок с КН 40:20:071303:131 расположен в границах населенного пункта дер. Гурьево и вне границ полосы отвода автомобильной дороги общего пользования регионального и межмуниципального значения Калужской области «Калуга – Ферзиково – Таруса – Серпухов».

В отношении объекта капитального строительства, расположенного на данном участке, выдано разрешение от 20.06.2016 № RU 40512303-46-2016 на строительство магазина с кафе и административными помещениями.

Данное разрешение выдано администрацией муниципального района «Тарусский район» на основании комплекта документов, представленных застройщиком в соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, в состав которого входит, в том числе, схема планировочной организации земельного участка по адресу: Тарусский район, дер. Гурьево, ул. Солнечная, д. 7.

Данной схемой подъезды, съезды и примыкания к автомобильной дороге общего пользования «Калуга – Ферзиково – Таруса – Серпухов» не предусмотрены, организация стоянки и мест остановки транспортных средств вблизи магазина, расположенного по адресу: Калужская область, Тарусский район, дер. Гурьево,

ул. Солнечная, д. 7 планируется вне границ земельного участка с КН 40:20:071303:131 на территории, прилегающей к автомобильной дороге общего пользования «Калуга – Ферзиково – Таруса – Серпухов».

При визуальном осмотре установлено, что подъезды, съезды транспортных средств к магазину, расположенному по адресу: Калужская область, Тарусский район, дер. Гурьево, ул. Солнечная, д. 7, осуществляются с автомобильной дороги общего пользования «Калуга – Ферзиково – Таруса – Серпухов».

Места остановки транспортных средств вблизи магазина размещены в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования «Калуга – Ферзиково – Таруса – Серпухов».


Таким образом, схема планировочной организации земельного участка по адресу: Калужская область, Тарусский район, дер. Гурьево, ул. Солнечная, д. 7 не соответствует фактическому использованию территории, прилегающей к данному земельному участку.

В соответствии с частью 4 статьи 22 Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ в случаях строительства, реконструкции объектов дорожного сервиса, размещаемых в границах полосы отвода автомобильной дороги федерального, регионального или межмуниципального либо местного значения, разрешение на строительство выдается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, соответственно федеральным органом исполнительной власти или подведомственным ему федеральным государственным учреждением, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным учреждением, органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешения на строительство автомобильной дороги, в границах полосы отвода которой планируется осуществить строительство, реконструкцию таких объектов.

В соответствии с частью 12 статьи 22 настоящего закона лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов дорожного сервиса или реконструкцию, капитальный ремонт и ремонт примыканий объектов дорожного сервиса к автомобильным дорогам без разрешения на строительство, без предусмотренного частью 11 настоящей статьи согласия или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса или реконструкции, капитального ремонта и ремонта примыканий объектов дорожного сервиса к автомобильным дорогам, осуществить снос незаконно возведенных сооружений, иных объектов и привести автомобильные дороги в первоначальное состояние.

По сведениям ГКУ Калужской области «Калугадорзаказчик» собственник земельного участка с КН 40:20:071303:131 в целях строительства подъездов, съездов и примыканий с автомобильной дороги общего пользования «Калуга – Ферзиково – Таруса – Серпухов», стоянок и мест остановки транспортных средств вблизи магазина, расположенного по адресу: Тарусский район, дер. Гурьево, ул. Солнечная, д. 7 не обращался.

Главный специалист
контроль-экспертного отдела



Э.И. Еремина