

ООО СК «НАРОДНАЯ»

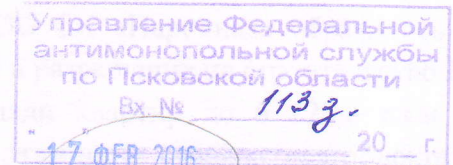
180000 РФ г. Псков , ул. Некрасова 38/25

Тел./факс: 201 400

Руководителю
Псковского УФАС России
О.В. Милонаец

180017, г. Псков, ул. Кузнецкая, д.13

№17-02-16 от 17.02.2016



ЖАЛОБА

на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа в сфере градостроительных отношений

В соответствии со статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу рассмотреть настоящую жалобу на Администрацию города Пскова , находящуюся по адресу: 180000, г.Псков, ул.Некрасова.22, номер телефона 29-00-00, факса 29-00-15, адрес электронной почты :*goradmin@pskovadmin.ru*

при осуществлении им в отношении заявителя процедуры выдачи разрешения на строительство (внесение изменений в разрешение на строительство), включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, который утвержден постановлением Правительства Российской Федерации 30.04.2014 № 403.

По мнению заявителя нарушен установленный срок осуществления указанной процедуры; предъявлены требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур. ООО СК «Народная» полагает, что отсутствие в Градостроительном кодексе РФ норм, регламентирующих порядок внесения изменений в случае изменения проектной документации на объект, находящийся в стадии строительства, не может являться основанием для отказа заявителю в реализации его права на приведение строительной документации в соответствие с внесенными в установленном порядке изменениями в проект, в том числе в виду изменившихся параметров застройки территории. ГрК РФ не содержит запрета на внесение изменений в разрешение на строительство, в связи с изменением проектной документации. Согласно положительному заключению государственной экспертизы № 60-1-4-0069-15 от 03 июня 2015 года, корректировка проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой в цокольном этаже по ул.Комунальной, д.15-б соответствует нормам, правилам и регламентам

Порядок осуществления процедуры установлен Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства» утвержденного Постановлением Администрации г.Пскова от 25.11.2011 года (с изменениями на 13 марта 2015 года)- далее регламент.

ООО СК «Народная»- далее Заявитель, является застройщиком строящегося многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой в цокольном этаже по ул.Комунальной, д.15-б. Администрацией города Пскова выдано разрешение на строительство № RU60302000-33 от 09.08.2013 года. S квартир=3303,3 кв.м, V=39 925.37 куб.м. Строительство жилого дома осуществляется на двух земельных участках: 1. КН 60:27:050209:08 – принадлежащий ООО СК «Народная» на праве собственности (свид. О гос. регистрации права серия 60-АЖ № 7836.05 от 03.06.11г.).

2.КН 60:27:0000000:79 (часть 1) площадью 1843 кв.м – на основании договора аренды земельного участка №270 от 17 июля 2013 года заключенного с Государственным комитетом Псковской области по имущественным отношениям. Оба участка имеют разрешенное использование - для жилищного строительства

Заявитель обратился в Управление по градостроительной деятельности Администрации города Пскова (письмо от 28.02.2014 года №315) и получил выписку (фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Псков») утвержденных Решением Псковской городской Думы от 05.12.2013 года № 795, **согласно которой, земельный участок, на котором строится дом, расположен в границах территориальной зоны Ж1 (зоны многоэтажной застройки (5-10 этажей)).** Письмом № 209/1 от 03.10.2014 года ГБУК-НПЦ по охране памятников выдало проектной организации рекомендации по увеличению высотности строящегося объекта в целях организации городской среды, при условии сохранения визуального влияния объектов культурного наследия на ул.Коммунальную. После чего Заявитель приступил к работам по корректировке проектной документации. После проведения работ по корректировке проектной документации и получения положительного заключения государственной экспертизы на нее 03.07.2015г ООО СК «Народная» обратилось к Главе Администрации г.Пскова с просьбой о внесении изменений в разрешение на строительство № RU60302000-33 от 09.08.2013 года в части изменения площади квартир до 6 120,6 кв.м и строительного объема до 49 856,9 куб.м в связи с изменениями этажности строящегося объекта с приложением обосновывающих данные изменения документов. Письмом от 16.11.2015 года № 5009 Администрация города Пскова сообщила, что данное письмо в Администрацию города не поступало. Тогда **ООО СК «Народная» повторно обратилось** к Главе Администрации г.Пскова с просьбой о внесении изменений в действующее разрешение на строительство (письмо исх №29 от 18.11.2015г).

По результатам данного письма, Администрация г.Пскова 09.12.2015 года **в нарушении сроков предусмотренных** Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства» утвержденного Постановлением Администрации г.Пскова от 25.11.2011 года (с изменениями на 13 марта 2015 года)- далее регламент и Градостроительным Кодексом РФ, **отказала во внесении изменений в действующее разрешение на строительство № RU60302000-33 от 09.08.2013.**

ООО СК «Народная» считает письмо от 09.12.2015г Администрации города Пскова незаконным и необоснованным и нарушающим права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности по следующим основаниям:

Позиция Заявителя: Чертеж градостроительного плана, выполненного ООО «Псковтисиз» в 2008г, согласован Управлением по градостроительной деятельности Администрации города Пскова 27.05.2011 года, в нем указано место допустимого размещения зданий, строений, сооружений. На основании данного документа 21 ноября 2012 года Управление Строительства и Архитектуры г.Пскова произвело вынос и закрепление на местности основных осей строящегося здания по ул.Коммунальная 15-б в городе Пскове. Дом располагается на двух земельных участках: 1. КН 60:27:050209:08 – принадлежащий ООО СК «Народная» на праве собственности (свид. О гос. регистрации права серия 60-АЖ № 7836.05 от 03.06.11г.).

2.КН 60:27:0000000:79 (часть 1) площадью 1843 кв.м – на основании договора аренды земельного участка №270 от 17 июля 2013 года заключенного с Государственным комитетом Псковской области по имущественным отношениям. Оба участка имеют разрешенное использование - для жилищного строительства

2. Позиция Администрации: земельный участок с КН 60:27:050209:08 располагается в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности с режимом Р-6, границы которой утверждены Постановлением Псковского областного Собрания депутатов от 28.04.2015 № 1144

«Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель в границах территорий зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Жен Мироносиц, XV в. и часовни XVI-XVII в.в.» Согласно вышеуказанному Постановлению площадь застраиваемой территории участка - не более 40%, а фактически застроенная - 79,7%.

Позиция Заявителя: Администрация города Пскова выдавая разрешение на строительство в 2013 году, выдало его исходя из правил и норм законодательства действующих в 2013 году, данные ограничения на застраиваемый земельный участок возникли 28.04.2015 года. К данному времени застройщиком были уже возведены 6 этажей строящегося дома. Данный проект зон охраны памятника федерального значения был заказан и оплачен застройщиком и накладывал ограничения по высотности строительства. Письмом от 08.05.2015 года Государственный комитет Псковской области по охране объектов культурного наследия сообщает, что строительство многоквартирного жилого дома на углу улиц Народной и Коммунальной в г.Пскове не противоречит принятому областным Собранием депутатов постановлению.

3. **Позиция Администрации:** откорректированная проектная документация не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка № RU60-58701000-52-4767-09062011, утвержденного Постановлением Администрации города Пскова от 01.09.2011 года № 1917, на основании которого разработана откорректированная проектная документация. 03.09.2015 года Постановлением Администрации города Пскова №1879 утвержден новый градостроительный план земельного участка, расположенного по ул.Коммунальной, 15-Б в городе Пскове № 60-58701000-160-8627-29072015.

Позиция Заявителя: В судебной практике выработан подход, согласно которому Градостроительным Кодексом Российской Федерации в принципе не предусмотрена возможность отмены Постановления об утверждении градостроительного плана земельного участка поскольку Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) представляет собой документ, содержащий информацию об уже установленных разрешениях и ограничениях в пределах земельного участка, поставленного на кадастровый учет, и по своему содержанию не является правоустанавливающим или правоподтверждающим документом. Градостроительный план земельного участка является документом адресованным законному владельцу земельного участка, в котором содержатся сведения (сообщения, данные) о конкретном земельном участке, которые позволяют идентифицировать этот земельный участок и определить его местоположение к другим земельным участкам, объектам капитального строительства, недвижимости и т.д., а также сведения, необходимые для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся в границах земельного участка. Каких-либо прав и ограничений данный документ не устанавливает. Таким образом орган местного самоуправления, утвердивший своим актом ГПЗУ, не может в административном порядке отменить свой ранее вынесенный акт, поскольку данная процедура в принципе не предусматривается ГрК РФ. Как следует из анализа правоприменительной практики указанное ограничение, связанное с невозможностью отмены в административном порядке ранее утвержденного ГПЗУ, установлено в ГрК РФ для обеспечения стабильности правоотношений, возникающих в сфере строительства и оборота недвижимого имущества, исключения произвольного и немотивированного лишения участников оборота имущества, либо причинения им имущественного ущерба.

4. **Позиция Администрации:** Выявлено несоответствие подлежащего строительству объекта основному виду разрешенного использования земельного участка и объекта капитального

строительства, а также отклонение строящегося объекта от предельных параметров разрешенного строительства (этажности/высотности), размещение строящегося объекта капитального строительства за границами земельного участка....

Позиция Заявителя: Градостроительным планом № RU60-58701000-52-4767-09062011, утвержденным Постановлением Администрации города Пскова от 01.09.2011 года № 1917 основной вид разрешенного использования земельного участка-многоквартирные жилые дома (зона ЖЗ- многоквартирные жилые дома до 5 этажей). Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Псков» утвержденных Решением Псковской городской Думы от 05.12.2013 года № 795 земельный участок, на котором строится дом, расположен в границах территориальной зоны Ж1 (зоны многоэтажной застройки (5-10 этажей).

5. Согласно ч.7 ст.52 ГрК РФ Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, **допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.**

П.2 ст.48 ГрК РФ Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

П.15. ст.48 ГрК РФ Проектная документация **утверждается застройщиком или техническим заказчиком.** В случаях, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. **При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.**

08.06.2015 года ООО СК «Народная» издан Приказ №8 об утверждении положительного заключения государственной экспертизы № 60-1-4-0069-15 от 03 июня 2015 года. ООО СК «Народная» произвела в установленном законом порядке корректировку проектной документации и порядок ее утверждения.

6. **Позиция Администрации:** Внесение изменений в разрешение на строительство в части изменения параметров объекта капитального строительства не предоставляется возможным, требуется получение нового разрешения на строительство.

Позиция Заявителя: ООО СК «Народная» полагает, что отсутствие в Градостроительном кодексе РФ норм, регламентирующих порядок внесения изменений в случае изменения проектной документации на объект, находящийся в стадии строительства, не может являться основанием для отказа заявителю в реализации его права на приведение строительной документации в соответствие с внесенными в установленном порядке изменениями в проект, в том числе в виду изменившихся параметров застройки территории. ГрК РФ не содержит запрета на внесение изменений в разрешение на строительство, в связи с изменением проектной документации. Согласно положительному заключению государственной экспертизы № 60-1-4-0069-15 от 03 июня 2015 года, корректировка проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой в цокольном этаже по ул.Комунальной, д.15-б соответствует нормам, правилам и регламентам.

Перечисленные в частях 21.5-21.7, 21.9 статьи 51ГрК РФ случаи внесения изменений в разрешение на строительство **не являются исчерпывающими основаниями внесения таких изменений.** Данная правовая позиция нашла свое отражение в Определении Верховного Суда РФ от 29.05.2015 года № 306-КГ15-578.

Приложение:

1. Копия письма Администрации города Пскова от 09.12.2015 года.
2. Копия письма исх №29 от 18.11.2015г.
3. Копия Положительного заключения государственной экспертизы № 60-1-4-0069-15 от 03 июня 2015 года.
4. Копия приказа №8 от 08.06.2015 года об утверждении положительного заключения государственной экспертизы № 60-1-4-0069-15 от 03 июня 2015 года.
5. Копия письма от 08.05.2015 года Государственного комитета Псковской области по охране объектов культурного наследия.
6. Копия письма №209/1 от 03.10.2014 года.
7. Копия доверенности.

Директор ООО СК «Народная»



А.В. Нестеренков