

1
всего 7 в

О. В. Милонаец

3

Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Псковской области
Руководителю Милонаец О.В.

от Общества с ограниченной
ответственностью «ФасКом»
180016, ул. Коммунальная, д.
18, г. Псков

Подпись: [подпись]

Жалоба

(в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции»)

ООО «ФасКом» обратилось в Администрацию города Пскова с заявлением о выдаче разрешения на строительство многоквартирного жилого, расположенного по адресу: город Псков, пр. Рижский, дом 45а. Данное обращение являлось третьим по счету за 2016 года.

9.01.2017 года ООО «ФасКом» получило очередной отказ, датированный 29.12.2016 года. В своем отказе в выдаче разрешения на строительство Администрация города Пскова ссылается на следующие основания:

- 1) благоустройство по проектной документации выполнено за пределами границ, принадлежащего ООО «Фас Ком» земельного участка КН 60:27:0050105:102,
- 2) отсутствуют технические условия на вынос силового кабеля, проходящего по земельному участку,
- 3) схема планировочной организации земельного участка не соответствует техническим условиям УГХ, так как не содержит решений по освещению территории (п. 22 ТУ УГХ),
- 4) схема планировочной организации земельного участка не соответствует техническим условиям УГХ, так как не отражает в полном объеме решения по благоустройству территории (п. 21 ТУ УГХ),
- 5) не представляется возможным определить процент озеленения земельного участка,
- 6) не представляется возможным сделать вывод о соответствии проектной документации требованиям градостроительного плана в части высотности здания по проектной документации.

Полагаем, что отказ в выдаче разрешения на строительство с вышеуказанными основаниями для отказа предьявляет к предоставленным для выдачи разрешения на строительство документам требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в отношении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

В соответствии с частью 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции на дату подачи заявления) уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. При этом согласно части 13 статьи 51 Градостроительного

3-3

кодекса РФ в выдаче разрешения может быть отказано при отсутствии документов или несоответствии документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

Благоустройство по проектной документации в части восстановления покрытий и озеленения частично выполняется за пределами границ, принадлежащего ООО «ФасКом» земельного участка КН 60:27:0050105:102 на местах общего пользования. Однако, данный факт не может являться основанием для отказа, так как не соответствует части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. Кроме того, пунктом 4 технических условий, выданных Управлением городского хозяйства Администрации города Пскова от 08.07.2016 года № 2276, установлено требование о восстановлении нарушенного в ходе работ благоустройства и озеленения мест общего пользования, а также восстановление внутри дворовых проездов, дорожного полотна и т.д. С учетом того, что для производства строительных работ требуется доставка строительных материалов крупнотоннажными автомобилями, прокладка инженерных коммуникаций и т.д., то нарушение покрытия и других элементов благоустройства мест общего пользования, примыкающих к земельному участку, неизбежно. Это в свою очередь влечет обязанность для застройщика восстановить данные элементы. Проектной документацией, а именно «схемой планировочной организации земельного участка» лист 1 П установлены технико-экономические показатели как в границах земельного участка, так и на территории земель общего пользования с учетом пункта 4 ТУ УГХ № 2276 от 08.07.2016 года. В данной проектной документации указано, что на территории общего пользования не планируется застройка, а планируется восстановление покрытий и озеленения. Таким образом, выполненная проектная документация отвечает требованиям п. 4 технических условий, а требования Администрации города Пскова к проектной документации не обоснованы.

Администрация ссылается также на отсутствие технических условий на вынос силового кабеля, проходящего по земельному участку. Градостроительным планом земельного участка № RU 60-58701001-114-8351-22072014 установлено: «вынос инженерных сетей решить согласно техническим условиям эксплуатирующих (сетевых) организации». ООО «ФасКом» обратилось в сетевую организацию и получило технические условия в ПАО «МРСК Северо-Запада» № 76-03954/15-001 от 18.09.2015 года. Требования, указанные в технических условиях, учтены проектом в полном объеме. На проект получено положительное заключение экспертизы. ООО «ФасКом» также обратилось отдельным письмом в ПАО «МРСК Северо-Запада» и получило ответ за номером 07/2309 от 16.12.2016 года, согласно которому на территории земельного участка проходит кабельная линия, не находящаяся на балансе организации, охранная зона которой не попадает в зону застройки проектируемого здания. Таким образом, получение технических условий на вынос кабельной линии из зоны застройки не требуется. Данное письмо было направлено в Администрацию вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство. Требование Администрации города Пскова о получении технических условий на вынос кабеля, не попадающего в зону застройки по утверждению сетевой организации, абсурден.

Администрация города Пскова указывает, что схема планировочной организации земельного участка не содержит решений по освещению территории (п. 22 ТУ УГХ). Лист 10 П схемы планировочной организации земельного участка содержит необходимые сведения о выполнении ТУ УГХ в графической и текстовой части.

В качестве следующего основания для отказа Администрация указывает, что схема планировочной организации земельного участка не отражает в полном объеме решения по благоустройству территории (п. 21 ТУ УГХ). В каком именно объеме решения по благоустройству не выполнены Администрация города Пскова не уточняет. Пунктом 21 технических условий предусмотрена установка малых архитектурных форм у жилых подъездов и по территории по нормам. Скамейки устанавливаются на площадке в мощении фигурной брусчаткой или асфальтобетонном покрытии. Схемой планировочной

организации земельного участка лист 9 П предусмотрено наличие урн, скамеек и т.д. листом 8 П предусмотрены конструкции дорожных одежд, листом 6 П – ведомости тротуаров, дорожек, проездов и площадок. Проектная документация получила положительное заключение экспертизы. Таким образом, требование к проектной документации является не обоснованным.

Также администрация города Пскова указывает на то, что не представляется возможным определить процент озеленения. Однако процент озеленения составляет 25% от площади земельного участка, что прямо указано в пункте 2.6., а также в технико-экономических показателях лист 1 П «Схемы планировочной организации земельного участка».

Администрация города Пскова ссылается на то, что невозможно установить высотность здания. Однако все данные о высотности здания содержатся в разделе 3 проектной документации «Архитектурные решения», как в графической, так и в текстовой части проекта.

Просим Вас рассмотреть жалобу по существу и выдать Администрации города Пскова предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления в отношении ООО «ФасКом» процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

Приложение:

- 1) заявление о выдаче разрешения на строительство - копия,
- 2) письмо Администрации города Пскова от 29.12.2016 года № 6094 – копия,
- 3) градостроительный план земельного участка – копия,
- 4) раздел 3 «архитектурные решения» - копия,
- 5) раздел 2 «схема планировочной организации земельного участка» - копия,
- 6) технические условия УГХ № 2276 от 08.07.2016 года – копия,
- 7) письмо ПАО «МРСК Северо-Запада» № 07/2309 от 16.12.2016 года – копия.

Директор ООО «ФасКом»

П.Г. Костин