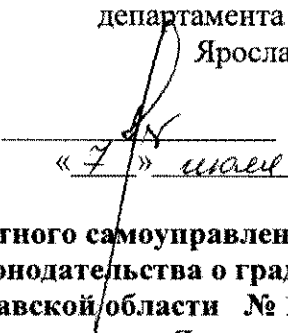


УТВЕРЖДАЮ  
 Директор  
 департамента строительства  
 Ярославской области

  
 С.И. Жилкина  
 « 7 » июля 2014 г.

**Акт контроля за соблюдением органом местного самоуправления  
 муниципального образования области законодательства о градостроительной  
 деятельности на территории Ярославской области № 15**  
 Акт составлен: 03 июля 2014 года г.Ярославль

На основании обращения ТСЖ «Новоселы», приказа директора департамента строительства Ярославской области от 25.06.2014 № 86, решения Прокуратуры Ярославской области от 26.06.2014 № 7-75-2014 о согласовании проведения внеплановой проверки старшим юрисконсультотом отдела по контролю за градостроительной деятельностью и разрешительной документацией Ланцовой Н.В. 01 июля 2014 года проведены мероприятия по контролю за соблюдением администрацией городского поселения Тутаев законодательства о градостроительной деятельности.

В ходе проведения контрольных мероприятий рассматривались вопросы соблюдения законодательства о градостроительной деятельности при вводе в эксплуатацию 6-этажного многоквартирного жилого дома по адресу: г.Тутаев, ул. Моторостроителей, д. 696.

Для проверки администрацией городского поселения Тутаев представлены следующие документы (по хронологии):

- договор купли-продажи незавершенного строительством дома от 12.04.2007 на 2л.;
- свидетельство о государственной регистрации права на незавершенный строительством дом серия 76АА 530793 от 15.05.2007 на 1л.;
- договор аренды земельного участка от 25.04.2011 № 17/15 с дополнительным соглашением от 14.03.2013 на 8л.;
- технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения водоснабжения и водоотведения от 01.12.2010 № 125 на 1 л.;
- технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения теплоснабжения от 17.03.2011 № 296 на 1 л.;
- технические условия установки узла учета тепловой энергии на 1 л.;
- технические условия телефонизации от 08.12.2010 № 03-04-06/928-2 на 1 л.;
- технические условия на присоединение к газораспределительной системе от 11.11.2010 № 101 на 1 л.;
- акт разграничения балансовой принадлежности электроустановок от 18.04.2011 на 2 л.;
- положительное заключение государственной экспертизы на проектную документацию объекта «Незавершенный строительством 5-этажный жилой дом» и результаты инженерных изысканий от 02.11.2011 № 76-1-4-0309-11 (5 этажей + чердачный) на 26 л.;
- раздел проектной документации «Архитектурные решения» на реконструкцию теплого технического чердака 5-этажного жилого дома с инженерными коммуникациями 2012 года, разработчик ООО «Гражданпроект» (помещения чердака переустраиваются под жилые квартиры) на 7 л.;
- исполнительная съемка жилого дома с инженерными коммуникациями от 05.10.2012 на 2 л.;
- градостроительный план земельного участка с постановлением администрации городского поселения Тутаев от 21.02.2013 № 92а на 5 л.;

*Ваш*

- раздел проектной документации «Архитектурные решения, пояснительная записка архитектурного раздела» на реконструкцию многоквартирного жилого дома с встроенными нежилыми помещениями и инженерными коммуникациями (1-й этаж) 2013 года, разработчик ООО «Гражданпроект» на 8 л.;

- техническая документация Тутаевского отделения ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 13.03.2013 (2-6 этажи, где 6-й этаж переустроен под жилые квартиры) на 12 л.;

- кадастровый паспорт земельного участка с № 76:21:010305:24 от 14.03.2013 № 7600/301/2013-45056 на 3 л.;

- три страницы технической документации Тутаевского отделения ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 17.04.2013 (1-й этаж) на 3 л.;

- Постановление администрации городского поселения Тутаев «О разрешении на строительство» от 22.02.2013 № 93а на 1 л.;

- разрешение от 22.02.2013 № RU76515101-11 на реконструкцию пятиэтажного многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями (разрешено строить шесть этажей с подвалом) на 1 л.;

- Акт о приемке законченного строительством объекта приемочной комиссией от 18.04.2013 № 5 (2-6 этажи) на 3 л.;

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.04.2013 № 6 (2-6 этажи) на 1 л.;

- постановление администрации городского поселения Тутаев «О разрешении на реконструкцию» от 13.05.2013 № 229 на 1 л.;

- разрешение на реконструкцию от 14.05.2013 № RU76515101-34 (1 этаж) на 1 л.;

- Акт о приемке законченного строительством объекта приемочной комиссией от 20.05.2013 № 8 (1-й этаж) на 3 л.;

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.05.2013 № 9 (6 этажей) на 1 л.;

**Не представлены следующие документы:**

- документы, подтверждающие государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору аренды, устанавливающему срок действия договора более 1 года;

- градостроительный план земельного участка №RU76-515-101-000000000043, утвержденный постановлением администрации городского поселения Тутаев от 02.06.2011 № 228;

- проектная документация, на которую выдано положительное заключение государственной экспертизы; предусмотренные законодательством разделы проектной документации на 1-й и 6-й этажи (представлены только разделы «Архитектурные решения»).

**В результате проведенных мероприятий установлено:**

Из представленных документов следует.

В 2011 году было получено положительное заключение государственной экспертизы в строительстве на проектную документацию объекта «Незавершенный строительством 5-этажный жилой дом» и результаты инженерных изысканий от 02.11.2011 № 76-1-4-0309-11, в соответствии с данным документом предусматривалось возведение объекта недвижимости, в котором на 1-м этаже располагаются нежилые помещения, на 2-4 этажах - жилые квартиры, плюс имеется чердачный этаж, разделенный на два отсека.

Указанная проектная документация разработана на основании градостроительного плана земельного участка 2011 года. При этом на проверку представлен градостроительный план земельного участка 2013 года.

В 2012 году разработан раздел проекта Архитектурные решения на переустройство разделенного на две секции чердака в этаж с жилыми квартирами. Разрабатывались ли остальные необходимые разделы проекта неизвестно.

В 2013 году разработан раздел проекта Архитектурные решения на 1-й этаж для размещения встроенно-пристроенного торгово-выставочного центра. Разрабатывались ли остальные необходимые разделы проекта неизвестно.

*Вашин*

21.02.2013 года утвержден градостроительный план земельного участка.

22.02.2013 выдано разрешение № RU76515101-11 на реконструкцию пятиэтажного многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями, согласно которому разрешено возводить объект в шесть этажей с подвалом.

18.04.2013 составлен Акт № 5 о приемке законченного строительством объекта (2-6 этажи) приемочной комиссией, состоящей из должностных лиц администрации городского поселения Тутаев, Тутаевского отделения ФГУП Ростехинвентаризации, фамилия представителя застройщика, подписавшего акт, не указана.

На основании указанного Акта 18.04.2013 выдано разрешение № 6 на ввод в эксплуатацию 2-6 этажей объекта.

14.05.2013 выдано разрешение № RU76515101-34 на реконструкцию многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями - разрешено реконструировать 1-й этаж.

20.05.2013 составлен Акт № 8 о приемке законченного строительством объекта (1 этаж) приемочной комиссией, состоящей из должностных лиц администрации городского поселения Тутаев, Тутаевского отделения ФГУП Ростехинвентаризации, фамилия представителя застройщика, подписавшего акт, не указана.

На основании указанного Акта 20.05.2013 выдано разрешение № 9 на ввод в эксплуатацию здания многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями из шести этажей.

В соответствии с представленными документами в результате реконструкции незавершенного строительством объекта по адресу: г.Тутаев, ул. Моторостроителей, д. 69б возведен жилой дом с нежилыми помещениями на 1-м этаже и жилыми квартирами на 2-6 этажах.

Проектная документация 2012 и 2013 годов на реконструкцию первого и шестого этажей не проходила экспертизу.

Выдано два разрешения на реконструкцию: всего объекта из шести этажей и отдельно на первый этаж.

Выдано два разрешения на ввод в эксплуатацию: всего объекта из шести этажей и отдельно на второй – шестой этажи.

Объект, указанный в разрешении на строительство (реконструкция 1-го этажа) не соответствуют объекту, указанному в разрешении на ввод (реконструкция второго-шестого этажей). Нарушены требования части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие построенного объекта разрешению на строительство. Кроме того, этажи указаны не как этапы строительства, а как отдельные объекты, в то время как объектом капитального строительства является весь дом.

По информации инспекции государственного строительного надзора Ярославской области государственный надзор на объекте не осуществлялся, застройщик уведомление о начале строительства в инспекцию не направлял. Соответственно, объект введен в эксплуатацию без обязательного в рассматриваемом случае в соответствии с пунктом 9 части 3 статьи 55, пунктом 1 части 1 статьи 54, частями 1-3<sup>1</sup> статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключения инспекции государственного строительного надзора Ярославской области.

Отсутствие государственного строительного надзора не позволяет гарантировать соблюдение технических регламентов безопасности при возведении дома.

Разрешение на реконструкцию, в результате которой возводится шесть этажей, в том числе чердак переустраивается в жилой этаж, выдано при отсутствии положительного заключения государственной экспертизы на проект шестого этажа. Поскольку на реконструкцию первого этажа разрабатывалась отдельная проектная документация, при выдаче разрешения на реконструкцию первого этажа также необходимо положительное заключение экспертизы проекта. Нарушены требования пункта 4 части 7 статьи 51

*Авиш*

Градостроительного кодекса Российской Федерации о представлении заключения экспертизы.

Также отсутствуют документы, подтверждающие выполнение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и подписанные представителями организаций, эксплуатирующих сети. Представление указанных документов обязательно для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в силу пункта 7 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В представленных материалах отсутствуют сведения о лице, осуществлявшем строительство, со слов представителя администрации городского поселения Тутаев строительство осуществлялось застройщиком самостоятельно.

Отсутствуют сведения о государственной регистрации договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, в редакции дополнительного соглашения, согласно которому устанавливается срок договора более одного года. Государственная регистрация такого договора аренды обязательна в силу пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса РФ, статьи 26 Земельного кодекса РФ. Таким образом, надлежаще оформленные правоустанавливающие документы на земельный участок, предоставленный для строительства, отсутствуют (пункт 1 части 7 статьи 51, пункт 1 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 13 статьи 51, пунктом 1 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при отсутствии необходимых документов в выдаче разрешения на строительство, ввод объекта в эксплуатацию должно быть отказано.

Таким образом, разрешения от 22.02.2013 № RU76515101-11, от 14.05.2013 № RU76515101-34 на реконструкцию, разрешения от 18.04.2013 № 6, от 20.05.2013 № 9 на ввод объекта в эксплуатацию выданы с нарушением закона.

В связи с тем, что дом введен в эксплуатацию, устранить выявленные нарушения не представляется возможным, принято решение о направлении настоящего Акта в органы прокуратуры для решения вопроса о необходимости принятия мер реагирования.

**Акт составил:** старший юрисконсульт отдела по контролю за градостроительной деятельностью и разрешительной документации Н.В. Ланцова

