

УТВЕРЖДАЮ
Директор
департамента строительства
Ярославской области


С.И. Жилкина
«14» февраля 2014 г.

**Акт контроля за соблюдением органом местного самоуправления
муниципального образования области законодательства о
градостроительной деятельности на территории Ярославской области
№ 3**

Акт составлен: 14 февраля 2014 года

г.Ярославль

На основании приказа первого заместителя директора департамента строительства Ярославской области от 20.01.2014 № 8 старшим юрисконсультom отдела по контролю за градостроительной деятельностью и разрешительной документации Ланцовой Н.В. 23 января 2014 года проведены мероприятия по контролю за соблюдением администрацией городского поселения Тутаев Ярославской области законодательства о градостроительной деятельности.

В ходе проведения контрольных мероприятий рассматривались вопросы исполнения законодательства о градостроительной деятельности.

В результате проведенных мероприятий установлено:

1. По обеспечению доступа к утвержденным документам в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) Российской Федерации.

В 2013 году вносились изменения в генеральный план (решение Муниципального совета от 21.08.2013 № 158) и правила землепользования и застройки городского поселения (решение Муниципального совета от 20.03.2013 № 130).

Актуальные версии указанных документов территориального планирования, градостроительного зонирования в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) не размещены.

Этим нарушается требование частей 1-3 статьи 57¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым органы местного самоуправления, осуществляющие создание муниципальных информационных систем, содержащих генеральные планы, правила землепользования и застройки, обязаны обеспечить доступ на официальном сайте ФГИС ТП к указанной информации.

Кроме того, в департамент строительства Ярославской области не представлены копии документов об утверждении указанных документов в новой редакции (копия постановления о внесении изменений с приложением материалов в электронном виде либо ссылка на размещение указанных документов во ФГИС ТП). Чем нарушены требования пункта 2 части 4 статьи 8.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации согласно

которому органы местного самоуправления обязаны направлять в орган, осуществляющий контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, копии документов территориального планирования, правил землепользования и застройки на бумажном или электронном носителе в двухнедельный срок после их утверждения в установленном порядке.

2. По соответствию местных нормативных правовых актов в сфере осуществления градостроительной деятельности Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Рассмотрены административные регламенты предоставления муниципальных услуг:

- по выдаче градостроительного плана земельного участка, утвержденный постановлением Администрации городского поселения Тутаев от 30.06.2012 №270,

- по выдаче и продлении срока действия разрешения на строительство объекта, утвержденный постановлением Администрации городского поселения Тутаев от 30.06.2012 №274,

- по выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденный постановлением Администрации городского поселения Тутаев от 30.06.2012 №273,

- по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденный постановлением Администрации городского поселения Тутаев от 16.07.2012 №337.

По результатам рассмотрения регламентов установлено.

Установлены несоответствия регламента о предоставлении услуги по выдаче градостроительного плана земельного участка действующему законодательству.

В действующем Градостроительном кодексе Российской Федерации выдача разрешения на строительство и градостроительного плана земельного участка для капитального ремонта не требуется. Предлагаю исключить из регламента слова «капитальный ремонт».

В пункте 1.4 регламента указано, что заявителем выступает лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию на принадлежащем ему земельном участке. В соответствии с частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявителем при получении данной услуги может выступать физическое или юридическое лицо. С таким заявлением может обратиться как застройщик (лицо, обладающее земельным участком, предназначенным для строительства на праве собственности, аренды, ином вещном праве), так и любое другое лицо. (См. мнение Госстроя по данному вопросу, отраженное в письме от 17.12.2012 № 3427-ВК/11/ГС).

В пункте 2.2 регламента указано, что градостроительный план земельного участка подготавливается в двух экземплярах. Согласно инструкции «О порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка», утвержденной приказом Министерства регионального

развития Российской Федерации приказ от 11 августа 2006 г. N 93 форма градостроительного плана земельного участка заполняется в трех экземплярах. После утверждения первый и второй экземпляры на бумажном носителе передаются заявителю. Третий экземпляр на бумажном и электронном носителях передается в орган, уполномоченный на регистрацию градостроительного плана земельного участка.

В пункте 2.3 регламента основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги указано несоответствия заявленного назначения объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка в соответствии с правоустанавливающими документами; размещения объекта жилого назначения в зонах планировочных ограничений в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

ГПЗУ - публичный документ, в котором отражается вся имеющаяся информация о конкретном земельном участке, в том числе, согласно пункту 4 части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указываются все виды разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, у застройщика отсутствует обязанность определять необходимый ему вид использования на стадии подачи заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка, следовательно, отказ по мотивам несоответствия разрешенному использованию недопустим.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» органы, предоставляющие муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регуливающими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг.

В 3.1.1 регламента указано, что специалистом администрации проверяется наличие документов, предусмотренных пунктом 1.6 регламента. При этом, как в пункте 1.6, так и во всем тексте регламента такой перечень не содержится. Необходимо устранить это несоответствие путем установления необходимых к представлению документов.

Установлены несоответствия регламента о предоставлении услуги по выдаче и продлении срока действия разрешения на строительство объекта действующему законодательству.

Также предлагаю исключить слова «капитальный ремонт».

Необходимо сформулировать абзац 3 пункта 1.1 таким образом, чтобы действие регламента распространялось не только на участки, указанные в данном абзаце, но и на участки, градостроительной регламент на которые распространяется.

В подпункте 7 пункта 1.6 предусмотреть возможность запроса документов в порядке межведомственного взаимодействия не только из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок

с ним, но также в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления.

Описание процедуры внесения изменений в разрешение на строительство необходимо привести в соответствие с частями 21¹⁰-21¹⁶ статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Также следует указать, что отказом в выдаче разрешения на строительство может быть несоответствие представленных документов по линейному объекту требованиям проекта планировки, межевания.

Регламент по выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию следует привести в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации в части перечня необходимых документов.

В соответствии с частью 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 г. N 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

Кроме того, основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию следует указать невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства).

В соответствии с частью 5 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации если на объекте не проводился государственный строительный надзор при выдаче разрешения на ввод орган местного самоуправления обязан проводить осмотр объекта капитального строительства. В рассматриваемом регламенте порядок проведения указанного осмотра не отражен. Необходимо дополнить регламент положениями об осмотре объекта капитального строительства (в случае если при его строительстве не было предусмотрено осуществление государственного строительного надзора), результаты которого фиксируются в акте осмотра.

Также следует указать, что отказом в выдаче разрешения на ввод может быть несоответствие линейного объекта требованиям проекта планировки, межевания.

3. По соблюдению процедур выдачи градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство.

Рассмотрено разрешение на строительство № RU76515101-04 от 14.01.2014 и градостроительный план земельного участка №RU76515101000097, выданные Ширяеву С.В. для строительства индивидуального жилого дома.

Сроки выдачи разрешительной документации соответствуют действующему законодательству.

Установлено, что в нарушение Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство, утвержденной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 N 120, срок действия разрешения на строительство установлен до 14.01.2014, в то время как согласно Инструкции при установлении срока для объекта индивидуального жилищного строительства указывается "десять лет".

Также на чертеже градостроительного плана земельного участка указано, что чертеж подготовлен ООО АПП «Архитектор». Обращаю Ваше внимание, что в соответствии с частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка градостроительного плана земельного участка, включая чертеж, является полномочием органа местного самоуправления, услуга предоставляется на бесплатной основе. Подготовка чертежа градостроительного плана земельного участка иными организациями возможна только по желанию застройщика.

3. По соблюдению процедуры внесения изменений в генеральный план Константиновского сельского поселения.

Решением муниципального совета от 21.08.2013 № 158 в генеральный план городского поселения внесены изменения в части газификации.

На территории г. Тутаева расположена особо охраняемая природная территория регионального значения - памятник природы "Парк в левобережной части г. Тутаева". Изменения в генплан касаются, в том числе, газоснабжения левобережной части Тутаева.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение, в случае если на территориях поселения находятся особо охраняемые природные территории регионального значения.

Кроме того, согласно Приказу Министерства культуры Российской Федерации, Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.07.2010 № 418/339 г. Тутаев включен в перечень исторических поселений.

В соответствии с пунктом 2.1. части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если на территориях поселения находятся исторические поселения федерального значения проект

генерального плана подлежит согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Данная норма действует с 24.11.2012 года в связи с принятием Федерального закона РФ от 12 ноября 2012 года N 179-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и Градостроительный кодекс Российской Федерации».

Указанные согласования проведены не были.

Внесение изменений проводилось с учетом результатов публичных слушаний, проведенных в установленные частью 8 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации сроки.

Вместе с тем, не выполнены требования частей 7,9 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации об обеспечении доступа во ФГИС ТП к проектам документов территориального планирования и материалам по обоснованию таких проектов не менее чем за три месяца до их утверждения, доступа к утвержденным документам территориального планирования и материалам по их обоснованию - в срок, не превышающий десяти дней со дня утверждения таких документов.

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

Предписание об устранении органом местного самоуправления муниципального образования области нарушений законодательства о градостроительной деятельности на территории Ярославской области
г. Ярославль 14 февраля 2014 г.

Выдано: Администрации городского поселения Тутаев.

В результате проведенной 23 января 2014 года проверки установлено:

1. В федеральной государственной информационной системе территориального планирования доступ к актуальным документам территориального планирования, градостроительного зонирования не обеспечен, нарушены требования частей 1-3 статьи 57¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В департамент строительства Ярославской области не представлены копии документов об утверждении генерального плана, правил землепользования и застройки в новой редакции после внесения в них изменений в 2013 году. Нарушены требования пункта 2 части 4 статьи 8.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации

3. Административные регламенты предоставления муниципальных услуг по выдаче градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию в части не соответствуют действующему законодательству.

4. Установление срока, на который выдано разрешение на строительство №RU765150-04 от 14.01.2014, не соответствует Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство, утвержденной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 N 120.

5. При внесении изменений в генеральный план не проведены необходимые согласования с Правительством Ярославской области и Министерством культуры Российской Федерации, нарушены требования пункта 3 части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации пункта 2.1. части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Во ФГИС ТП несвоевременно размещен проект изменений в генеральный план, утвержденный генплан в новой версии не размещен. Не выполнены требования частей 7,9 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Предлагаем:

1. Разместить необходимые материалы во ФГИС ТП, направлять утвержденные документы территориального планирования, градостроительного зонирования в департамент строительства Ярославской области.

2. Привести указанные административные регламенты в соответствие с действующим законодательством.

3. Выдать застройщику Ширяеву С.В. взамен разрешения на строительство №RU765150-04 от 14.01.2014 новое разрешение на строительство сроком на 10 лет.

4. Провести согласование генерального плана городского поселения Тутаев с Правительством Ярославской области и Министерством культуры РФ.

За нарушение законодательства о градостроительной деятельности на территории Ярославской области руководители или представители органов местного самоуправления муниципальных образований области несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

О выполнении настоящего предписания прошу уведомить до 29 августа 2014 года.

В случае невозможности исполнить предписание в указанный срок необходимо заблаговременно представить в департамент строительства Ярославской области мотивированное ходатайство о продлении срока.

Директор департамента



С.И. Жилкина