



## АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Красная ул., д. 35, Краснодар, 350014  
Тел. (861) 253-42-08, 267-33-36, факс (861) 262-20-37, e-mail: urog@krasnodar.ru

02.07.2019 № 0П-23807.3-19-31  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

По поручению главы администрации (губернатора) Краснодарского края Кондратьева В.И. Ваше обращение от 31 мая 2019 г. (вх. от 3 июня 2019 г. № П-23807.3-19-31) рассмотрено.

Полномочия органов местного самоуправления городского округа в области градостроительной деятельности установлены частью 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», согласно положениям которой утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, а также осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа относятся к вопросам местного значения городского округа.

Самостоятельность органов местного самоуправления в осуществлении своих полномочий установлена частью 4 статьи 34 вышеуказанного федерального закона, при этом, согласно статье 12 Конституции Российской Федерации, органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной исполнительной власти.

Пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Земельный участок площадью 7588 кв. м с кадастровым номером

23:43:0402016:13, видом разрешенного использования – «для строительства многоэтажных жилых домов» расположен по адресу: город Краснодар, ул. Старокубанская, 123/А.

Распоряжением Межрегионального территориального управления Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402016:13 из федеральной собственности Российской Федерации передан в собственность муниципального образования город Краснодар и согласно договору о переуступке права аренды земельного участка предоставлен в пользование юридическому лицу.

Частью 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

Администрация Краснодарского края не наделена полномочиями по осуществлению дачи правовых оценок по распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, обстоятельствам заключения договоров купли-продажи и аренды таких земельных участков, а также оценки действий федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации по осуществлению ими своих полномочий.

Проверка оснований для регистрации прав на недвижимое имущество относится к компетенции Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

В соответствии с основными понятиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и принципами законодательства о градостроительной деятельности, установленными статьями 1, 2 кодекса, градостроительная деятельность осуществляется в том числе в виде строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

Функциональное назначение территории определяется документами территориального планирования, правовой режим земельных участков, градостроительные регламенты устанавливаются правилами землепользования и застройки.

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26 января 2012 г. № 25 п. 15, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402016:13 расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами 4-20 этажей и более и частично в зоне застройки многоквартирными жилыми домами 4-9-16 этажей.

В соответствии с положениями статьи 36, 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются градостроительным регламентом территориальной зоны в составе правил землепользования и застройки муниципального образования. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 п. 6, участок строительства расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2), градостроительным регламентом в которой размещение многоэтажных жилых домов, в том числе со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, относится к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402016:13 администрацией муниципального образования город Краснодар в установленном законом порядке не утверждалась.

На основании заявления правообладателя земельного участка, представленных документов, предусмотренных действующим законодательством, в том числе положительного экспертного заключения негосударственной экспертизы от 14 июля 2017 г. № 77-2-1-3-0111-17 по проектной документации объекта недвижимости, выданного ООО «Центр экспертных решений», технических условий на подключение к системе теплоснабжения, сетям водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и ливневой канализации, выданных организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар застройщику выдано разрешение от 19 октября 2017 г. № RU23306000-5003-р-2017 на строительство объекта «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой по ул. Старокубанской, 123/А», сроком действия до 19 октября 2020 года.

Департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края была проведена проверка законности выдачи администрацией муниципального образования город Краснодар вышеуказанного разрешения на строительство объекта капитального строительства по указанному адресу.

В ходе указанного государственного контроля были установлены нарушения градостроительного законодательства в части недостаточной нормативной обеспеченности прилегающей территории автомобильными парковками, площадками для игр детей, занятий физкультурой и отдыха, хозяйственных целей, а также нарушения архитектурно-строительного проектирования при подготовке проектной документации.

Департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края информация о результатах проведенной проверки была направлена в прокуратуру Краснодарского края, в адрес главы муниципального образования город Краснодар – предписание об устранении выявленных нарушений законодательства о градостроительной деятельности (далее – предписание).

Органы государственного контроля (надзора) при осуществлении возложенных полномочий не вправе требовать от органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления осуществления полномочий, не отнесенных в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к полномочиям органов местного самоуправления

соответствующего муниципального образования или противоречащих иным федеральным законам Российской Федерации, в том числе нормам действующего градостроительного законодательства.

Вышеуказанные нарушения были отражены в предписании департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, которое не содержит прямых оснований для отмены разрешения на строительство в соответствии с действующим градостроительным законодательством Российской Федерации.

Проектная документация рассматриваемого объекта недвижимости откорректирована согласно требованиям предписания, которая предусматривает изменение проектных, объемно-конструктивных решений объекта, технико-экономических показателей.

В соответствии с приказом департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 24 июля 2018 г. № 266, в рассматриваемое разрешение на строительство были внесены изменения в части технико-экономических показателей объекта, в том числе уменьшения количества типовых этажей объекта с 24 до 18, количества квартир с 459 до 444.

Вместе с тем, проектной документацией предусмотрено увеличение количества машино-мест в подземном паркинге, многоуровневые механизированные (роторные) парковки, 2-уровневая открытая детская спортивная площадка на эксплуатируемой кровле.

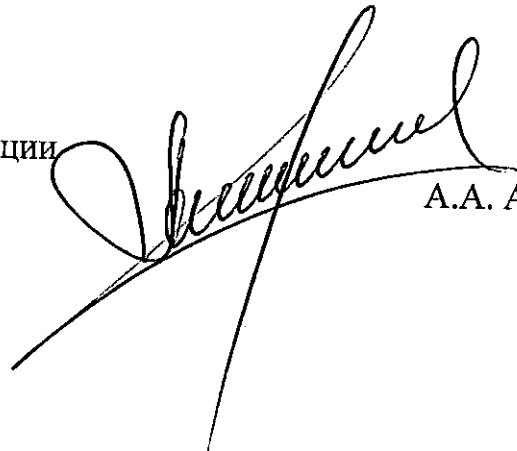
Частью 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

По откорректированной проектной документации получено положительное заключение негосударственной экспертизы от 20 июля 2018 г. № 23-2-1-2-0080-18, выданное ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза».

Администрация Краснодарского края, в частности департамент по архитектуре и градостроительству края, считает, что в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия проживания, недопущения нарушений прав и законных интересов неопределенного круга лиц, граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, администрации муниципального образования город Краснодар в рамках возложенных полномочий, установленных в том числе Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также в соответствии с положениями действующего градостроительного законодательства, для комплексного социально-экономического развития территории, обеспеченности микрорайона объектами социальной, транспортной и иной инфраструктурой необходимо инициировать во взаимодействии с застройщиком разработку документации по планировке территории жилого района, в том числе с целью дальнейшего направления указанного проекта на общественные обсуждения или публичные слушания,

в ходе которых всем заинтересованным лицам будет предоставлена возможность участвовать в обсуждении, представлять по проекту свои предложения и замечания в устном и в письменном виде, а также его последующего утверждения органами местного самоуправления городского округа в установленном законом порядке и дальнейшей реализации.

Первый заместитель главы администрации  
(губернатора) Краснодарского края



А.А. Алексеенко