

Информация
о результатах проведенной плановой проверки № 1/20-П в отношении администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края

23 марта 2020

Отделом по контролю за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности министерства в соответствии с ежегодным планом проверок деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления на 2020 год проведена проверка в отношении администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края (далее – Администрация) на предмет:

1) соответствия муниципальных правовых актов законодательству о градостроительной деятельности;

2) соблюдения установленных федеральными законами сроков приведения нормативных муниципальных правовых актов в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градкодекс);

3) соблюдения процедур, установленных законодательством о градостроительной деятельности для подготовки и утверждения документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков.

В ходе проверки выявлены нарушения:

1. В нарушение ч. 2 ст. 57.1 Градкодекса не размещена во ФГИС ТП Стратегия социально-экономического развития Георгиевского городского округа Ставропольского края до 2035 года, утвержденная решением Думы Георгиевского городского округа Ставропольского края от 25 декабря 2019 г. № 622-42.

2. Нарушения в Правилах землепользования и застройки Георгиевского городского округа Ставропольского края относительно территории населенного пункта город Георгиевск, утвержденных решением Думы города Георгиевска от 31 мая 2017 года № 922-76 (далее – Правила города Георгиевска):

2.1. В нарушение подп. 6 п. 24 ст. 5.1 Градкодекса Главой 2 «Положения об организации и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории георгиевского городского округа» Правил города Георгиевска не определена форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

2.2. В нарушение п. 13 ст. 31 Градкодекса (в ред. Федерального закона от 02.08.2019 № 283-ФЗ) п. 20 ст. 7 Правил города Георгиевска установлен срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний «по проектам Правил города Георгиевска или проектов о внесении изменений в

Правила города Георгиевска – не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта».

2.3. В нарушение ч. 2 ст. 35 Градкодекса Правилами города Георгиевска выделена территориальная зона «Ж-5» - зона реконструкции среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с деловыми функциями.

2.4. В нарушение ч. 11 ст. 35 Градкодекса в территориальной зоне «Р-2» Правил города Георгиевска основными видами разрешенного использования предусмотрено «гостиничное обслуживание»;

условно разрешенными видами разрешенного использования предусмотрено в том числе «амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «деловое управление», «рынки».

2.5. В нарушение ч. 8 ст. 35 в территориальных зонах Правил города Георгиевска предусматривается:

«ПД» - зона производственной деятельности - основными видами разрешенного использования предусмотрено в том числе «овощеводство», «государственное управление», «представительская деятельность», «деловое управление»;

условно разрешенными видами предусмотрено в том числе «банковская и страховая деятельность», «общественное питание», «обеспечение занятий спортом в помещениях», «площадки для занятий спортом», «оборудованные площадки для занятий спортом»;

«КО» - зона коммунального обслуживания – условно разрешенными видами разрешенного использования предусмотрено в том числе «Приюты для животных».

2.6. В нарушение ч. 9 ст. 35 Градкодекса территориальными зонами «СХ-1» и «СХ-2» Правил города Георгиевска условно разрешенным видом разрешенного использования в том числе является «проведение научных исследований».

2.7. В нарушение п. 1.2 ч. 1 ст. 38 Градкодекса территориальной зоной «Ж-1» предусмотрены следующие предельные параметры: «минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения», «отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве», «расстояние от проезда автотранспорта из гаражей всех типов и открытых автостоянок до нормируемых объектов (жилые дома, общественные здания, школы, детские дошкольные учреждения, лечебно-профилактические учреждения)», «минимальные отступы от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках».

2.8. В нарушение ст. 40 Градкодекса градостроительным регламентом территориальных зон «Ж-1», «Ж-2» Правил города Георгиевска предусмотрено, что минимальное расстояние от границ участка может быть сокращено при соблюдении норм инсоляции, освещения, противопожарной защиты, а также для усадебной, коттеджной и блокированной застройки при условии взаимного согласия домовладельцев. В территориальной зоне «Ж-2» в примечании к предельным параметрам указано «Допускается блокировка строений

на смежных ЗУ по взаимному согласию домовладельцев. Допускается сокращение указанных расстояний по взаимному согласию домовладельцев смежных земельных участков», что является отклонением от предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства. В примечаниях к предельному параметру «отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах» в территориальных зонах «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5» указано «по красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения».

2.9. В нарушение ч. 1 ст. 38 Градкодекса в территориальной зоне «Ж-2» в примечаниях к предельному параметру «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» указано, что размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии с СП 30-101-98 и Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края, вместо установления конкретного значения показателя. В территориальных зонах «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5» не установлены конкретные значения минимальных отступов от границ земельных участков. В территориальных зонах «ОТ», «ЗД», «ОП», «РИ», «ГК», «С-1» не установлены конкретные значения предельных параметров разрешенного строительства.

2.17. В нарушение ч. 6.1 ст. 30 Градкодекса отсутствуют сведения о границах территориальных зон, которые являются обязательным приложением к правилам землепользования и застройки с момента вступления в действие Федерального закона от 31 декабря 2017 № 507-ФЗ.

3. Нарушения в Правилах землепользования и застройки Георгиевского городского округа Ставропольского края в части населенных пунктов: села Краснокумского, станицы Подгорной, станицы Александрийской, поселка Терского, хутора им. Кирова, станицы Незлобной, поселка Приэтокского утвержденных решением Думы Георгиевского городского округа Ставропольского края от 26.12.2018 № 475-24 (в ред. реш. от 18.12.2019 № 614-41) (далее – Правила населенных пунктов № 475-24).

3.1. В нарушение п. 13 ст. 31 Градкодекса в подп. 2 п. 20 ст. 19 Правил населенных пунктов № 475-24 установлен срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний «по проектам Правил города Георгиевска или проектов о внесении изменений в Правила города Георгиевска – не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта».

3.2. В нарушение подп. 6 п. 24 ст. 5.1 Градкодекса Главой 4 «Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки» Правил населенных пунктов № 475-24 не определена форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

3.3. В нарушение подп. 3.3 ст. 33 Градкодекса статьей 25 Главы 5 «Внесение изменений в Правила» Правил населенных пунктов № 475-24 предусмотрены не все случаи внесения изменений.

3.4. В нарушение ч. 2 ст. 35 Градкодекса основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» предусмотрен вид: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный).

3.5. В нарушение ч. 1 ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «Ж-1» и «Ж-2» установлены не все предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов.

3.6. В нарушение ст. 40 Градкодекса градостроительным регламентом территориальной зоны «Ж-1» и «Ж-2» Правил населенных пунктов № 475-24 в Примечаниях предусмотрено, что расстояние «Может быть сокращено при соблюдении норм инсоляции, освещения, противопожарной защиты, а также для усадебной, коттеджной и блокированной застройки при условии взаимного согласия домовладельцев. *Допускается блокировка строений на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев. Допускается сокращение указанных расстояний по взаимному согласию домовладельцев смежных земельных участков» и др.

3.7. В нарушение ч. 1 ст. 38 Градкодекса в градостроительных регламентах территориальных зон «Ж-3», «ОТ», «ОП», «ЗД», «ПС», «ГК» и «С-1» не установлена часть предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

3.8. В нарушение ч. 1 ст. 38 Градкодекса в градостроительном регламенте территориальной зоны «РИ» ошибочно установлено значение предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов: «Предельная высота зданий» - «не более шести этажей».

3.9. В нарушение ч. 8 ст. 35 Градкодекса Правилами населенных пунктов № 475-24 выделены территориальные зоны, градостроительным регламентом которых, предусматриваются: «ПД» - зона производственной деятельности - условно разрешенными видами предусмотрено, в том числе «банковская и страховая деятельность»; «КО» - зона коммунального обслуживания – основными разрешенными видами предусмотрено «Государственное управление», «Представительская деятельность», а условно разрешенными видами разрешенного использования предусмотрено в том числе «Приюты для животных». Выделены территориальные зоны «СХ-1» - зона коллективных садов и «СХ-2» - Зона сельскохозяйственного использования (включая объекты с/х производства) условно разрешенным видом разрешенного использования в которых, в том числе является вид «проведение научных исследований».

3.15. В нарушение ч. 6.1 ст. 30 Градкодекса отсутствуют сведения о границах территориальных зон.

4. В нарушение ст. 29.4 Градкодекса Порядок подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования Георгиевского городского округа Ставропольского края и внесения в них изменений не установлен муниципальным правовым актом (отсутствует).

5. В нарушение с ч. 20 ст. 45 Градкодекса порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления не представлен.

6. Нарушения по административным регламентам

6.1. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство», утвержденный постановлением Администрации от 20 июня 2019 года № 1954 (с изменениями от 21.08.2019 № 2697) (далее – Регламент № 1954).

В нарушение ч. 11 и ч. 21.14 ст. 51 Градкодекса (в редакции Федерального закона от 27.12.2019 № 472-ФЗ) подпунктом 2.4.1. пункта 2.4. Регламента № 1954 установлен срок предоставления муниципальной услуги в части выдачи разрешения на строительство - семь рабочих дней.

В нарушение ч. 7 ст. 51 Градкодекса в п. 2.6.1. Регламента № 1954 перечень документов, прилагаемый к заявлению, не содержит изменений, внесенных Федеральным законом от 02.08.2019 № 283-ФЗ.

В нарушение ч. 21.14 ст. 51 Градкодекса в п. 2.6.2. Регламента № 1954 предусмотрено приложение проекта организации строительства объекта капитального строительства к заявлению о внесении изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением срока действия такого разрешения.

6.2. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Принятие решения о подготовке и утверждении документации по планировке территории», утвержденный постановлением Администрации от 25 сентября 2018 года № 2552 (с изм. от 25.10.2018 г. №2866) (далее – Регламент № 2552).

Пункт 2.4. Регламента № 2552 не соответствует требованиям ч. 4 ст. 46 Градкодекса и ч. 13 ст. 46 Градкодекса.

Подпункт 2.9.2 пункта 2.9. Регламента № 2552 содержит не все основания для отказа, предусмотренные ч. 10 ст. 45 Градкодекса.

6.3. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», утвержденный постановлением Администрации от 23 августа 2019 года № 2757 (далее – Регламент № 2757).

Пунктом 2.4.1. Регламента № 2757 не соответствует ч. 5 ст. 55 Градкодекса в части срока предоставления муниципальной услуги.

Пункт 2.7. Регламента № 2757 в нарушение ч. 3 и ч. 4 ст. 55 Градкодекса содержит излишние документы для предоставления муниципальной услуги.

6.4. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача градостроительного плана земельного участка», утвержденный постановлением Администрации от 16 мая 2019 г. № 1440 (с изменениями от 14.08.2019 г. № 2639) (далее – Регламент № 1440).

Пункт 2.4.1. Регламента № 1440 не соответствует ч. 6 ст. 57.3 Градкодекса в части срока предоставления муниципальной услуги.

Пунктом 2.9.1 Регламента № 1440 установлены основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги не предусмотренные ст. 57.3 Градкодекса.

6.5. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утвержденный постановлением Администрации от 14 августа 2019 года № 2633 (далее – Регламент № 2633).

Регламент № 2633 не содержит варианта предоставления муниципальной услуги в случае, указанного в подпункте 1.1 ст. 40 Градкодекса.

О необходимости устранения указанных нарушений Администрации выдано предписание от 02.03.2020 к акту проверки № 1/20-П:

по пункту 1 настоящего предписания – до 02.04.2020;

по подпунктам 2.17 и 3.15 предписания – до 01.07.2020;

по пунктам 4-6 настоящего предписания – до 02.07.2020;

по пунктам 2 и 3 настоящего предписания – до 02.09.2020.