

Информация
о результатах проведенной плановой проверки № 14/19-П в отношении
администрации Минераловодского городского округа Ставропольского
края

11 июля 2019

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 2019 год проведена проверка в отношении администрации Минераловодского 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 требований:

1. В нарушение ч. 4 и ч. 5 ст. 29.2 Градкодекса нормативы градостроительного проектирования Минераловодского городского округа содержат информацию о селитебных территориях, нормативах жилищной обеспеченности, размерах земельных участков, плотности застройки, расстояниях между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, противопожарных требованиях и т.п., что не предусмотрено требованиями Градкодекса в действующей редакции.

Нарушения по Правилам землепользования и застройки Минераловодского городского округа (далее – Правила):

2. Статьи 9, 10, 11, 12 главы 2 «Порядок подготовки документации по планировке территории Минераловодского городского округа» Правил не соответствует статьям 41, 42, 43, 45 Градкодекса (в ред. Федерального закона от 29.12.2017 № 455-ФЗ) в части проведения общественных обсуждений или публичных слушания по проектам планировки и межевания территорий.

3. Статьи 14, 15, 16, 17 главы 3 «Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки» Правил не соответствуют требованиям статьи 5.1 Градкодекса (введена Федеральным законом от 29.12.2017 № 455-ФЗ) и статьи 28 Градкодекса (в ред. Федерального закона от 29.12.2017 № 455-ФЗ).

4. Статья 18 главы 3 «Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил не соответствуют требованиям статьей 39 и 40 действующей редакции Градкодекса в части проведения общественных обсуждений (в ред. Федерального закона от 29.12.2017 № 455-ФЗ, также в ред. изменений, внесенных Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ).

5. В Правилах муниципального образования Минераловодского городского округа отсутствует подпункт 4 части 6 и часть 6.1 статьи 30 Градкодекса.

6. Статья 20 главы 4 «Внесение изменений в Правила» в нарушение пункта 2 статьи 33 Градкодекса не содержит следующих оснований для внесения изменений в Правила:

- несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий; (пункт 3 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ);

- несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий; (пункт 4 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ);

- установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения; (пункт 5 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ).

Пункт 6 статьи 20 Правил не содержит ссылку на ст. 33 Градкодекса.

7. Статья 42 «ОД-1. Общественное использование объектов капитального строительства» Правил в нарушение ч. 1 статьи 38 Градкодекса параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил для зоны ОД-1 не содержат конкретных установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

8. Статья 55 «ПК-1. Производственная деятельность» Правил в нарушение ч. 7, 8 статьи 35 Градкодекса для зоны ПК-1 основными видами разрешенного использования предусмотрено, в том числе «Овощеводство».

Рекомендуем исключить данный вид из территориальной зоны ПК-1 и включить его в зоны сельскохозяйственного использования.

В нарушение ч. 7, 8 статьи 35 Градкодекса для зоны ПК-1 предусмотрено размещение в основных видах разрешенного использования земельных участков виды: «Магазины», «Банковская и страховая деятельность», «Спорт» и «Общественное питание» в ст. 55 «ПК-1. Производственная деятельность» Правил. Рекомендуем исключить данные виды из территориальной зоны ПК-1 либо отнести вышеуказанные виды к условно разрешенным видам разрешенного использования.

9. Протоколы публичных слушаний по рассмотрению вопросов предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в нарушение ч. 7 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ не размещены на официальном сайте Администрации города.

10. Протоколы публичных слушаний по рассмотрению вопросов предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в нарушение ч. 7 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ не размещены на официальном сайте Администрации города.

11. К разрешениям на строительство объектов капитального строительства: № 26-ру 26310000-146-2018 от 02.07.2018, № 26-ру 26310000-13-2017 от 02.02.2017, не представлены документы в соответствии со ст. 51 Градкодекса, необходимые для получения разрешения на строительство.

12. Дата выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства № 26-ру 26310000-68-2017 от 11.09.2017 в конце формы разрешения отсутствует.

13. К разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 26-ру 26310000-146-2018 от 27.02.2019 не представлены документы, необходимые для выдачи разрешения, предусмотренные ст. 55 Градкодекса.

Нарушения по административным регламентам

14. Подпункт 2.10. «Исчерпывающий перечень оснований для приостановления или отказа в предоставлении муниципальной услуги» административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», утвержденного постановлением администрации Минераловодского городского округа № 785 от 12.04.2019, содержит излишние основания для отказа: б) невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экзем-

пляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, а в случае строительства или реконструкции объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения также предусмотренного пунктом 3 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ раздела проектной документации объекта капитального строительства (за исключением случая, если строительство или реконструкция объекта капитального строительства осуществлялись в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства).

Данное основание не соответствует действующей редакции Градкодекса в связи с изменениями, внесенными в ч. 18 ст. 51 Градкодекса Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ.

15. Подпункт 2.6.2. административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство», утвержденного постановлением администрации Минераловодского городского № 1276 от 17.06.2019, «Исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления муниципальной услуги и услуг» не соответствует по содержанию подпункту 3 пункта 7 ст. 51 Градкодекса в ред. Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ и в ред. Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ.

16. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» утвержден постановлением администрации Минераловодского городского № 1259 от 14.06.2019 г.1259 не содержит оснований для обращения заявителя за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, приведенных в п. 1 ст. 40 Градкодекса, а именно: владение (пользование) земельными участками, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

Регламент не содержит оснований для отказа в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, приведенных в п. 2 ст. 40 Градкодекса, а именно: отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

17. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использо-

вания земельного участка или объекта капитального строительства» утвержден постановлением администрации Минераловодского городского № 784 от 12.04.2019 не размещен на официальном сайте Администрации.

О необходимости устранения указанных нарушений Администрации выдано предписание от 04.07.2019 к акту проверки № 14/19-П:

по пунктам 9-13, 17 предписания – до 05.08.2019;

по пунктам 1, 14-16 предписания – до 04.09.2019;

по пунктам 2-8 предписания – 04.11.2019.