

Информация
о результатах проведенной плановой проверки № 2/20-П в отношении администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края

17 апреля 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 Ипатовского 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:

ч. 7 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» протоколы публичных слушаний по проекту Генерального плана Ипатовского городского округа Ставропольского края от 01.07.2019 № 1 - 4, от 02.07.2019 № 5 – 8, от 03.07.2019 № 9-11, от 04.07.2019 № 12 - 14, от 05.07.2017 № 15, 16 не размещены на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;

ч. 5.1 ст. 23 Градкодекса Генплан не содержит обязательное приложение к генеральному плану в виде сведений о границах населенных пунктов, входящих в состав городского округа;

пп. а п. 6 ч. 2 ст. 57.1 Градкодекса сведения о границах населенных пунктов, внесенных в ЕГРН, не размещены в ФГИС ТП;

ч. 5.1 ст. 26 Градкодекса с даты утверждения генерального плана городского округа органом местного самоуправления в шестимесячный срок не разработаны и не утверждены программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (дата утверждения генерального плана Ипатовского городского округа 20.08.2019);

п. 6 ч. 2 ст. 57.1 Градкодекса в ФГИС ТП в составе Правил не размещены карты зон с особыми условиями использования территорий, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки;

ч. 6.1 ст. 30 Градкодекса Правила не содержат обязательное приложение к правилам землепользования и застройки в виде сведений о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

п. 6 ч. 2 ст. 57.1 Градкодекса сведения о границах территориальных зон, внесенных в ЕГРН, не размещены в ФГИС ТП;

ч. 7 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» протоколы публичных слушаний по проекту Правил от 29.10.2019 № 1-8, от 30.10.2019 № 9-14, от 31.10.2019 № 15-16 не размещены;

ч. 4 ст. 41 Градкодекса, согласно которой видами документации по планировке территории являются проект планировки территории и проект межевания территории, а также с учетом того, что ст. 44 утратила силу с 1 июля 2017 года (Фед. закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ), Глава 3 «Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления» Правил содержит лишнюю статью 17 «Подготовка градостроительных планов земельных участков»;

ч. 6 ст. 57.1 Градкодекса (в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 472-ФЗ) срок подготовки, регистрации градостроительного плана земельного участка и выдачи его заявителю в п. 7 ст. 17 Правил установлен – 20 дней, вместо – 14 дней;

ст. 45 Градкодекса (в ред. Федерального закона от 27.12.2019 № 472-ФЗ) ст. 18 Правил не содержит случаев, установленных п 12.12 и п. 22 ст. 45 Градкодекса;

ч. 6 и ч. 7 ст. 5.1 Градкодекса – Пункт 1 ст. 20 Правил, не соответствует требованиям к содержанию оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

ч. 2 ст. 35 Градкодекса Правилами выделена территориальная зона «Ж-4» - зона жилой застройки с деловыми функциями, что не соответствует ч. 2 ст. 35 Градкодекса;

ч. 3 ст. 35 Градкодекса Правилами в жилых зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3 условно разрешенными видами разрешенного использования предусмотрен вид: «Среднее и высшее профессиональное образование». Наличие указанного вида разрешенного использования в данной территориальной зоне может привести к использованию зон в целях, не определенных Градкодексом;

п. 2 ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3» и «Ж-4» вместо предельного параметра «Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений» предусмотрены следующие предельные параметры: «Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяй-

ственных построек, расположенных на соседнем земельном участке», «Расстояния до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым требованиям должны быть: от индивидуального, усадебного, блокированного дома от постройки для содержания скота и птицы, от других построек (бани, автостоянки и др.), от стволов высокорослых деревьев, от стволов среднерослых деревьев, от кустарника», «Минимальные расстояния между жилыми зданиями: для жилых зданий высотой 2-3 этажа, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат» улиц для нового возводимого жилого дома»;

ст. 40 Градкодекса в Примечаниях к этим параметрам в зонах «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3» и «Ж-4» указано: «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». «В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также СП 42.13330.2016 обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно». Однако такое сокращение расстояний по сути является отклонением от предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – «минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений», разрешение на которое можно получить в порядке ст. 40 Градкодекса;

ч. 1 ст. 38 Градкодекса в градостроительных регламентах территориальной зоны «СН-1» не установлен предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов: минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

ч. 20 ст. 45 Градкодекса отсутствует нормативный правовой акт органа местного самоуправления, который устанавливает порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории, подготовленной в том числе лицами, указанными в п. 3 и 4 ч. 1.1 ст. 45 Градкодекса, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению.

Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Принятие решения о подготовке документации по планировке территории»,

утвержденный постановлением Администрации от 06 марта 2020 года № 324, не соответствует ч. 10 ст. 45 Градкодекса;

Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Утверждение документации по планировке территории», утвержденный постановлением Администрации от 12 марта 2020 года № 349, не соответствует ч. 10 ст. 45 Градкодекса;

Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства», утвержденный постановлением Администрации от 06 марта 2020 года № 323, не соответствует ч. 6 ст. 55 Градкодекса;

Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Направление уведомления о соответствии (несоответствии) построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности», утвержденный постановлением Администрации от 26 февраля 2020 года № 243, содержит сведения об исторических поселениях федерального или регионального значения при этом На территории Ставропольского края исторические поселения федерального или регионального значения отсутствуют.

О необходимости устранения указанных нарушений Администрации выдано предписание от 31.03.2020 к акту проверки № 3/20-П со сроком исполнения:

по пунктам 1 (кроме подпункта 1.2), 5, подпунктам 3.1, 3.3 настоящего предписания – до 27.05.2020;

по пункту 4 настоящего предписания - до 30.06.2020;

по подпунктам 1.2 и 3.2 настоящего предписания – до 01.06.2020;

по пункту 6 настоящего предписания – до 30.06.2020;

по пункту 3 (за исключением подпунктов 3.1-3.3) настоящего предписания – 27.10.2020.

по пункту 2 настоящего предписания – до 25.12.2020.