

**Информация
о результатах проведенной плановой проверки № 20/19-П в отношении
администрации города-курорта Кисловодска**

23 января 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 2019 год проведена проверка в отношении администрации города-курорта Кисловодска (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. 18 Градкодекса положение о составе, порядке подготовки документов территориального планирования городского округа города-курорта Кисловодска Ставропольского края, порядке подготовки изменений и внесения их в такие документы, а также состав, порядок подготовки планов реализации таких документов не представлено (отсутствует).

2. В нарушение ч. 2 ст. 57.1 Градкодекса не размещена во ФГИС ТП Стратегия социально-экономического развития городского округа города-курорта Кисловодска до 2020 года, утвержденная решением Думы города-курорта Кисловодска Ставропольского края от 28 апреля 2010 г. № 59-310.

2.1. В нарушение ст. 5 Федерального закона от 29.12.2014 № 456-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не утверждена программа транспортной инфраструктуры города-курорта Кисловодска; не представлена (отсутствует) программа комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа города-курорта Кисловодска.

3. Нарушения по Правилам землепользования и застройки (далее – Правила)

3.1. В нарушение ч. 2 ст. 33 Градкодекса п. 4 ст. 23 Правил не содержит ряда оснований для внесения изменений в Правила, введенных Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ.

3.2. В нарушение ст. 30 Градкодекса порядок применения Правил и внесения в них изменений не содержит положения о проведении общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки.

3.3. В нарушение ч. 11 ст. 35 Градкодекса Правилами выделены территориальные зоны, градостроительным регламентом которых, предусматриваются: «СП» - зона спорта – основными видами разрешенного использования предусмотрено, в том числе «амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «стационарное медицинское обслуживание», «дошкольное, начальное и среднее общее образование», «среднее и высшее профессиональное образование»; «ЛП» - зона лечебно-профилактических и оздоровительных объектов - условно разрешенными видами разрешенного использования предусмотрено в том числе «развлечения».

3.4. В нарушение ч. 8 ст. 35 Градкодекса Правилами выделены территориальные зоны, градостроительным регламентом которых, предусматриваются: «ПД» - зона производственной деятельности - основными видами разрешенного использования предусмотрено в том числе, «спорт»; «КО» - зона коммунального обслуживания - основными видами разрешенного использования предусмотрено в том числе «общественное управление».

3.5. В нарушение ч. 1.2. ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «ЖУ», «ЖУ-1», «ЖУп», «Ж-1», «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5» в таблице, в отношении объектов (типа застройки А – усадебная застройка сельско-городского типа с размером участка 800 кв. м, и сельского типа с размером участка 1000 - 1200 кв. м, тип Б - застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 кв. м, и коттеджно-блокированного типа (2 - 4-квартирные блокированные дома с участками 300 - 400 кв. м, тип В - многоквартирная застройка коттеджно-блокированного типа с размером приквартирных участков 100 - 300 кв. м) установлен «коэффициент застройки» и «коэффициент плотности застройки», что не соответствует ч. 1 ст. 38 Градкодекса.

3.6. В нарушение п. 2 ч. 1 ст. 38 Градкодекса градостроительным регламентом территориальных зон «ЖУ», «ЖУ-1», «ЖУп» Правил предусмотрено «расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хоз. построек, расположенном на соседнем ЗУ», «расстояние от границ соседнего ЗУ до...», «расстояние от окон жилых комнат до помещений для скота и птицы», «расстояние от дворовых уборных до оконных проемов из жилых помещений», «минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии до...», «расстояние от хоз. построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов».

3.7. В нарушение ст. 40 Градкодекса градостроительным регламентом территориальных зон «ЖУ», «ЖУ-1», «ЖУп», «ЖС», «ЖСп», «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5» Правил предусмотрено: «допускается блокировка строений на смежных ЗУ по взаимному согласию домовладельцев», «допускается сокращение указанных расстояний по взаимному согласию домовладельцев смежных ЗУ», «Может быть сокращено при соблюдении норм инсоляции, освещения, противопожарной защиты при условии взаимного согласия домо-

владельцев и застройщиков», что является отклонением от предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

3.8. В нарушение ч. 1.1. ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «ЖС», «ЖСп», «ЖМ», «ЖМ-1», «ЖМп», «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5» Правил в таблице предусмотрено, что «для остальных зданий, строений, сооружений» минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений определяются техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования.

3.9. В нарушение ч. 1.1. ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «ЖМ», «ЖМ-1», «ЖМп» Правил в таблице предусмотрено, что «для жилых зданий» минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений определяются техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования.

3.10. В нарушение ч. 1.1. ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «ОИ», «ОИп», «ЗД», «ОП», «РИ», «ПКО» Правил в таблице предусмотрено, что «минимальный отступ от границ соседних земельных участков» определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования.

3.11. В нарушение ч. 1.1. ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «СП», «ОР», «ОРп», «КД», «ЛП», «ЛПп», «ГЛ», «ЕЛ», «СПЗЗ», «ПД», «КО», «ОА», «ГК», «СХО», «СХР», «СХ-1», «СХ-1п», «РД», «РДп», «ОБ» Правил предусмотрено, что «минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений» определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования.

3.12. В нарушение ч. 1.1. ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «ЖС», «ЖСп» Правил предусмотрено, что «для среднеэтажного жилищного строительства» максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка

определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и Сан-ПиН, правил и норм противопожарной безопасности.

3.13. В нарушение ч. 1.1. ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «ЖМ», «ЖМ-1», «ЖМ-1» Правил в таблице предусмотрено, что «для жилых зданий» максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности.

3.13. В нарушение ч. 1.1. ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «Ж-1», «Ж-2», «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5» Правил в таблице предусмотрено, что «высотной застройки» максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности.

3.14. В нарушение ч. 1.1. ст. 38 Градкодекса в территориальных зонах «ОИ», «ОИп», «ЗД», «ОП», «РИ», «ПКО», «СП», «ОР», «ОРп», «КД», «ЛП», «ЛПп», «ГЛ», «ЕЛ», «СПЗЗ», «ПД», «КО», «ОА», «ГК», «СХО», «СХР», «СХ-1», «СХ-1п», «РД», «РДп», «ОБ» Правил в таблице предусмотрено, что «максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка» определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и Сан-ПиН, правил и норм противопожарной безопасности.

3.15. В нарушение ч. 4 ст. 46 Градкодекса в ст. 13 Правил разработанные на основании решения Администрации города-курорта Кисловодска проекты планировки и проекты межевания территорий, а также изменения к ним подлежат до их утверждения обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном в гл. 5 настоящих Правил, с учетом положений ст. 46 Градостроительного кодекса. Тогда как ч. 4 ст. 46 Градкодекса предусматривается рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

4. В нарушение ч. 20 ст. 45 Градкодекса Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления отсутствует.

5. Нарушения по разрешениям на строительство, разрешениям на ввод объекта в эксплуатацию.

5.1. В нарушение ч. 18 ст. 51 Градкодекса в пакетах документов к разрешениям на строительство № 26-Ru26305000-27-2018 от 04.05.2018 и № 26-Ru26305000-70-2018 от 14.08.2018 отсутствует экземпляр копии результатов инженерных изысканий.

5.2. В нарушение ч. 5 ст. 55 Градкодекса в пакетах документов к разрешениям на ввод объекта в эксплуатацию № 26-Ru26305000-56-2018 от 11.11.2019, № 26-Ru26305000-16-2019 от 27.11.2019, № 26-Ru26305000-73-2018 от 20.11.2019, № 26-Ru26305000-163-2016 от 04.10.2019 отсутствует документ, подтверждающий осмотр объекта капитального строительства.

6. В нарушение ч. 11 ст. 55.24 отсутствует Порядок проведения осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов, требованиями проектной документации указанных объектов.

7. В нарушение требований ч. 4 ст. 62 Градкодекса отсутствует Порядок установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности.

8. Нарушения по административным регламентам предоставления муниципальных услуг в области градостроительства.

8.1. Пункт 2.6. проекта Регламента «Выдача разрешений на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства» не соответствует по содержанию и перечню документов, предусмотренных ч. 7 и ч. 7.1. ст. 51 Градкодекса (в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ, от 27.06.2019 № 151-ФЗ, от 02.08.2019 № 283-ФЗ).

Пункт 2.8. содержит не все основания для отказа, предусмотренные ч. 13 ст. 51 Градкодекса.

8.2. Пункты 2.1, 2.3 проекта Регламента «Подготовка, утверждение и выдача градостроительного плана земельного участка на территории городского округа города-курорта Кисловодска» не соответствует требованиям ст. 57.3. Градкодекса.

Подпункт 2.6.1 пункта 2.6 содержит излишние документы, не предусмотренные статьей 57.3 Градкодекса.

Пункт 2.9 содержит излишние основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги. Отказ в выдаче градостроительного плана земельного участка ст. 57.3 Градкодекса не предусмотрен.

8.3. Проект Регламента «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» не содержит варианта предоставления муниципальной услуги в случае, указанном в подпункте 1.1 ст. 40 Градкодекса (Федеральный закон от 02.08.2019 № 283-ФЗ).

Пункт 2.9. Регламента «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта

капитального строительства» не содержит оснований для отказа, предусмотренных подпунктом 6.1. ст. 40 Градкодекса (Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ).

8.4. Наименование Проекта Регламента «Выдача уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке» не соответствует наименованию муниципальной услуги, приведенному в Рекомендуемом типовом перечне муниципальных услуг.

8.5. Наименование Проекта Регламента «Подготовка документов для принятия решения о подготовке документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания)», а также наименование муниципальной услуги в п. 2.1 Проекта Регламента не соответствует наименованию муниципальной услуги, приведенному в Рекомендуемом типовом перечне муниципальных услуг.

8.6. Наименование Проекта Регламента «Подготовка документов для принятия решения об утверждении документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания)», а также наименование муниципальной услуги в п. 2.1 Проекта Регламента не соответствует наименованию муниципальной услуги, приведенному в Рекомендуемом типовом перечне муниципальных услуг.

Пункт 2.4 Проекта Регламента не соответствует требованиям ч. 12.1 ст. 45 Градкодекса.

Пункт 2.8 Проекта Регламента не содержит всех оснований для отказа в связи с несоответствием документам, установленным ч. 10 ст. 45 Градкодекса.

8.7. В нарушение рекомендуемого типового перечня муниципальных услуг, утвержденного протоколом заседания рабочей группы по снижению административных барьеров и повышению доступности и качества муниципальных услуг в Ставропольском крае краевой межведомственной комиссии по вопросам социально-экономического развития Ставропольского края, образованной постановлением Правительства Ставропольского края от 14 октября 2010 г. № 323-п, от 06 ноября 2018 г. № 3, отсутствуют:

административный регламент предоставления управлением архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска муниципальной услуги «Направление уведомления о соответствии (несоответствии) построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности»;

административный регламент предоставления управлением архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска муниципальной услуги «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».

О необходимости устранения указанных нарушений Администрации выдано предписание от 24.12.2019 к акту проверки № 20/19-П:

по подпункту 2.1 и пункту 5 настоящего предписания – до 02.03.2020;
по пунктам 1; 2 (за исключением подпункта 2.1); 4; 6; 7; 8 настоящего
предписания – до 01.06.2020;
по пункту 3 настоящего предписания – 25.12.2020.