

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ «ЛЕРМОНТОВА 1»

ОГРН 1149204044505

ИНН 9204021020

299003, г. Севастополь, ул. Галины Прокопенко, д. 52, телефон 55 32 70

---

« 18 » июня 2017 г. № 31

В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по  
Республике Крым и городу Севастополю  
ул. Ленина, д. 48  
г. Севастополь, 299011  
[to92@fas.gov.ru](mailto:to92@fas.gov.ru)

Орган государственной власти субъекта  
Российской Федерации:  
Управление государственного  
строительного надзора и экспертизы  
города Севастополя  
Юридический адрес: 299008,  
г. Севастополь, пл. Восставших, 6  
Фактический адрес: 299011,  
г. Севастополь, ул. Пушкина, 2  
[stroynadzor@sev.gov.ru](mailto:stroynadzor@sev.gov.ru)  
телефон 8(692) 55-62-26

Заявитель:  
Потребительский жилищный  
кооператив «Лермонтова 1»

---

ул. Прокопенко Галины, д. 52,  
г. Севастополь, 299003,  
[osmd.lermontova.1@gmail.com](mailto:osmd.lermontova.1@gmail.com)  
телефон 8(692) 55-32-70

## ЖАЛОБА

Потребительский жилищный кооператив «Лермонтова 1» (до включения в ЕГРЮЛ РФ – Объединение совладельцев многоквартирного дома «Лермонтова 1» (ОСМД) является застройщиком по строительству объекта «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополь» по адресу: город Севастополь, улица Лермонтова, 1, начатого до 2014 года на основании документов, выданных в соответствии с законодательством Украины.

Органом государственной власти субъекта Российской Федерации - Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя (Севгосстройнадзор)

направлены в адрес Потребительского жилищного кооператива «Лермонтова 1» Предписание № 92-02-0198-040401-0151-0035 от 02.02.2017, а так же лично председателю правления Потребительского жилищного кооператива «Лермонтова 1» Игнатову М.Л. Предписание № 92-02-0198-040402-0151-0036 от 02.02.2017.

Указанными Предписаниями кооперативу и его руководителю предписано:

1. С 03.06.2017 прекратить производство строительных работ на объекте капитального строительства.

2. Устранить нарушение, указанное в Акте проверки от 02.06.2017 № 92-02-0198-030401-0151-0141.

3. Строительные работы на объекте капитального строительства возобновить после проведения Севгосстройнадзором внеплановой проверки исполнения предписания при условии составления акта об устранении нарушений в полном объеме.

Как полагает Севгосстройнадзор, «ПЖК «Лермонтова 1» по ул. Лермонтова, 1 осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, что не соответствует разрешительному документу – декларации о начале выполнения строительных работ: «Реконструкция жилого комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова,1», зарегистрированной Инспекцией ГАСК в г. Севастополе от 18.03.2013 за № СТ 083130720668».

По мнению Заявителя, строительные работы кооперативом ведутся в соответствии с разрешительным документом, а Севгосстройнадзором допущены нарушения ст. 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», которой предусмотрено, что на территории города федерального значения Севастополя действуют разрешительные документы, выданные государственными и иными органами Украины, Административного регламента исполнения Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора, утвержденного Приказом Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя от 27 мая 2016 г. № 27-од (далее – Административный регламент).

Согласно п. 1 Административного регламента предметом государственного строительного надзора является:

1) проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, иных нормативных актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) проверка наличия разрешения на строительство;

3) проверка выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Требования законодательства со стороны застройщика - ПЖК «Лермонтова 1» соблюдаются, необходимые документы на строительство имеются, поэтому предписания Севгосстройнадзора, по нашему мнению, являются незаконными.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных



органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Согласно части 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), Правительство Российской Федерации утверждает исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований, порядок внесения изменений в данные перечни, порядок ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях.

Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 403 (далее - Исчерпывающий перечень).

Пунктом 76 Исчерпывающего перечня предусмотрена процедура проведения проверок государственного строительного надзора.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» утверждено Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации.

Указанное Положение устанавливает порядок осуществления государственного строительного надзора в Российской Федерации.

При осуществлении государственного строительного надзора, организации и проведении проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей применяются положения Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных частью 5 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 г. № 1129 утвержден Порядок проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации.

Указанный Порядок устанавливает требования к проведению федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление федерального государственного строительного надзора, иными федеральными органами исполнительной власти, на которые указами Президента Российской Федерации возложено осуществление государственного строительного надзора, Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом" и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление регионального государственного строительного надзора (далее - орган государственного строительного надзора) проверок соответствия выполненных при строительстве и реконструкции



объектов капитального строительства работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее - проверки), и оформлению результатов таких проверок, а также требования, предъявляемые к выдаче заключений о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов или принятию решения об отказе в выдаче такого заключения.

В соответствии с пунктом 9 указанного Порядка, перед началом проверки, но не позднее чем за 3 рабочих дня до ее проведения должностное лицо органа государственного строительного надзора уведомляет застройщика или технического заказчика о проведении проверки посредством направления копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного строительного надзора о проведении проверки заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или иным доступным способом.

Застройщик - ПЖК «Лермонтова 1» Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя о проведении проверки, с соблюдением указанного в пункте 9 Порядка 3-х дневного срока, уведомлен не был, что является, по мнению Заявителя, нарушением установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Управлением государственного строительного надзора и экспертизы г.Севастополя предписано прекратить строительные работы на объекте строительства «Реконструкция жилого комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. «Лермонтова» 1, однако исчерпывающим перечнем процедур в соответствующей сфере строительства данной процедуры не предусмотрено.

Кроме того, трехэтажный 14-квартирный жилой дом № 1 по улице Лермонтова находился на берегу Южной бухты Севастополя на склоне над улицей Минной. В 2005 году собственники квартир создали объединение совладельцев многоквартирного дома - ОСМД «Лермонтова 1», которое приняло дом на свой баланс и оформило права на земельный участок в соответствии с законодательством.

В результате технического обследования Инспекцией, госархстройконтроля г. Севастополя в 2007 году установлено, что состоящий на балансе ОСМД «Лермонтова 1» жилой дом № 1 по ул. Лермонтова не является сейсмостойким, несущие конструкции имеют значительные повреждения, реконструкция с приведением конструкций дома в соответствие с действующими нормами для площадок сейсмичностью 8-9 баллов нецелесообразна, так как ее стоимость превысила бы стоимость нового строительства. Существовавшее здание жилого дома имело моральный и физический износ, фактический срок его службы составил 65 лет (нормативный срок службы такого типа зданий - 30 лет).

Управлением градостроительства и архитектуры г. Севастополя Правлению ОСМД «Лермонтова 1» выданы «Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка на объект «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе» (рег. № ГУО-205 от 22 ноября 2012 года).

Проектная документация Р.08.11-024 на строительство объекта «Реконструкция жилищного комплекса многоквартирного жилого дома с придомовой территорией по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе» разработана Обществом с ограниченной ответственностью «Рианон», имеющим право на выполнение проектных работ. Получено положительное заключение № 3-051-13-КЧ/КО от 10.07.2013 ООО "Украинская строительная экспертиза».



На основании п. 8 Градусловий о возможности реконструкции были освидетельствованы несущие конструкции, обеспечивающие надежность и прочность здания. Обнаружены недопустимые разрушения этих конструкций. Комиссией было принято решение о нецелесообразности проведения реконструкции, которая не обеспечит безопасную эксплуатацию здания.

Согласно Декларации о начале выполнения строительных работ, зарегистрированной Инспекцией ГАСК в г. Севастополе 18.03.2013 за № СТ 083130720668, на принадлежащем застройщику на праве собственности земельном участке были начаты строительные работы при наличии всех необходимых технических условий, утвержденной проектной документации, прошедшей экспертизу, и всех предусмотренных законодательством Украины согласований. Строительство осуществляется в соответствии с целевым назначением земельного участка.

В период с 2012 г. по настоящее время, неоднократно проводились проверки указанного объекта, в том числе включая и правоохранительные органы, нарушений установлено не было.

Требования градостроительного законодательства Российской Федерации выполняются в полном объеме, объект поставлен Севгосстройнадзором под государственный строительный надзор 30.12.2016 года. Согласно утвержденному плану проводятся регулярные проверки объекта.

Севгосстройнадзором в ходе проведенной проверки в период с 26 мая по 2 июня 2017 года, а также в ходе ранее проведенных проверок, в действиях застройщика - ПЖК «Лермонтова 1» отступлений от проектной документации при строительстве объекта по ул. Лермонтова, 1 не установлено.

Доводы Севгосстройнадзора о том, что кооперативом осуществляется строительство нового объекта вместо реконструкции, по нашему мнению, не могут быть приняты во внимание, поскольку строительство объекта начато по законодательству Украины.

Согласно ст. 4, 9 Закона Украины «Об архитектурной деятельности» от 20.05.199 № 687-XI понятие «**строительство**» **включает в себя новое строительство, реконструкцию, реставрацию, и капитальный ремонт.**

ОСМД «Лермонтова 1» - правопреемником кооператива - для регистрации Инспекции государственного архитектурно-строительного контроля г. Севастополя в 2013 году была предъявлена как проектная документация, так и заключение экспертизы относительно этой документации. Никаких нарушений законодательства Украины Инспекцией ГАСК г. Севастополя при этом не установлено, и со стороны органов власти Украины препятствий к производству строительных работ на объекте по ул. Лермонтова, 1 не было.

Введение редакции Градостроительного кодекса РФ согласно Федеральным законам от 18.07.2011 № 215-ФЗ и № 243-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» было направлено на урегулирование вопросов, связанных с разграничением понятий реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Из работ, выполняемых при капитальном ремонте, законодателем были исключены работы, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. Эти работы могут выполняться только при строительстве и реконструкции.

Исходя из определения Градостроительного кодекса РФ, а также ряда подзаконных актов (например, Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения ВСН 58-88 (р), утвержденного приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. № 312) следует, что **реконструкция является видом строительных работ.**

Выполнение строительных работ на объекте по ул. Лермонтова, 1 направлено именно на обеспечение надежности, безопасности и сейсмостойкости конструктивных элементов жилого



дома, который до начала строительных работ не соответствовал таким требованиям. Кроме того, проектной документацией и имеющимися у кооператива документами на земельный участок предусмотрено не только возведение жилого дома, но также реконструкция придомовой территории по ул. Лермонтова, 1, то есть градостроительным объектом является не только жилой дом, но и относящийся к нему комплекс сооружений придомовой территории, что отражено в названии объекта и проектной документации.

В связи с этим, Севгосстройнадзор, по нашему мнению, кроме того, что нарушил установленные сроки осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, также, не имел законных оснований требовать от ПЖК «Лермонтова 1» прекращения производства строительных работ на объекте по ул. Лермонтова, 1 в г. Севастополе.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган выдает федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления либо иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь требованиями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРОШУ:

1. Провести проверку указанных фактов.
2. В случае установления нарушений Управлением государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя требований действующего законодательства, выдать предписание об устранении нарушений.
3. Привлечь должностных лиц Управления государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя к предусмотренной законом ответственности.

#### Приложения:

1. Копия Предписания № 92-02-0198-040401-0151-0035 от 02.02.2017.
2. Копия Предписания № 92-02-0198-040402-0151-0036 от 02.02.2017.
3. Копия Акта проверки № 92-02-0198-030401-0151-0141 от 02.06.2017.
4. Копия технического обследования Инспекцией госархстройконтроля г. Севастополя 2007 год.
5. Копия Градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка рег. № ГУО-205 от 22 ноября 2012 года.
6. Копия заключения № 3-051-13-КЧ/КО от 10.07.2013 ООО "Украинская строительная экспертиза».
7. Копия заключения по вопросу о целесообразности проведения реконструкции несущих строительных конструкций жилого дома № 1 по ул. Лермонтова от 26.11.2012 г.
8. Копия Декларации о начале выполнения строительных работ, зарегистрированной Инспекцией ГАСК в г. Севастополе 18.03.2013 за № СТ 083130720668.

Председатель правления



М.Л. Игнатов.