

От 05.10.2020 № ФГС/Б-Усх-20-683

Московское областное УФАС России
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

ЗАЯВИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Главстрой-СПб специализированный застройщик»
ОГРН 1069847534360, ИНН 7839347260
Контактная информация: тел. +7 (812)336-97-90,
эл. почта: info@100lichny.ru
адрес места нахождения (регистрации):
199034, Санкт-Петербург, наб.Лейтенанта Шмидта,
д.5/16, л. А.

ЖАЛОБА

на действия (бездействие) уполномоченного органа в сфере градостроительных отношений

В соответствии со статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу рассмотреть настоящую жалобу на Комитет по Архитектуре и градостроительству Московской области (далее – Мособлархитектура), находящееся по адресу: 123592, Москва, ул.Кулакова, адрес электронной почты Мособлархитектуры: mosoblarhl@mosreg.ru, телефон + 7 498 602-84-65, при осуществлении Мособлархитектурой в отношении Заявителя процедуры, предусмотренной пунктом 15 исчерпывающего перечня процедур, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.03.2017 N 346 (ред. от 01.08.2019) " Об исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения и о Правилах ведения реестра описаний процедур, указанных в исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения", а именно: «15. Предоставление градостроительного плана земельного участка».

По мнению Заявителя Мособлархитектурой предъявлены требования к документам, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, что выразилось в следующем.

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» (далее – Общество) реализует проект комплексного освоения территории под строительство многоквартирных жилых домов и объектов социальной, инженерной и культурной инфраструктуры на арендуемых земельных участках по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, мкр. «Саввино».

Согласно Проекта планировки и межевания территории, утвержденного Постановлением Администрации городского округа Железнодорожный Московской области от 15.01.2014 Г. №17 (далее – ППТ), а также заключенного Инвестиционного контракта с Администрацией городского округа Балашиха от 01.04.2016 г., Общество обязано построить и безвозмездно передать в муниципальную собственность социальный объект - корпус МБОУ средней образовательной школы №6 на 550 мест (ШКЗ по ППТ), на земельном участке с кадастровым номером 50:50:0040214:85, разрешенное использование - дошкольное, начальное и среднее образование, расположенном по адресу: Московская область, г.о.Балашиха, мкр. Саввино, ул.1 мая (далее - школа).

В соответствии с вышеуказанными обязательствами и градостроительными регламентами Общество провело экологические изыскания о соблюдении санитарных норм при строительстве школы, разработало проектную документацию на строительство, и получило положительные заключения экспертизы №50-2-1-3-039092-2020 от 18.08.2020 г. и инженерно-экологических изысканий №Э-20-32, получило согласование объемно планировочных решений и схемы планировочной организации земельного участка от Администрации городского округа Балашиха и Министерства образования Московской области, свидетельство о согласовании архитектурно-градостроительного облика от Мособлархитектуры и подало заявку на получение разрешения на строительство школы.

Уведомлением Министерства жилищной политики Московской области от 30.09.2020 г. Обществу было отказано в выдаче разрешения на строительство в связи с несоответствием представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ, и действующим на дату выдачи разрешения на строительство:

- в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», СанПин 2.2.1/2.1.1..1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и СанПин 2.1.2..2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» участок, отводимый для размещения школьных учреждений, должен находиться за пределами территорий санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов (согласно сведениям из градостроительного плана земельного участка, земельный участок *частично* расположен в санитарно-защитных зонах объектов транспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг.

Общество считает, что в ГПЗУ от 28.02.2020 № RU50340000-MSK028858 на земельный участок с кадастровым номером 50:50:0040214:85 с ошибочной информацией о нахождении земельного участка под строительство школы в санитарно-защитной зоне, предъявляются к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требования, не установленные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на основании следующего.

Согласно п.57.3 Градостроительного кодекса РФ источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с п.5 ст.30 Градостроительного кодекса РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

Как усматривается из Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Балашиха Московской области, утвержденных Решением Совета

депутатов городского округа Балашиха Московской области от 17.12.2017 г. №03/50 (далее – ПЗЗ), санитарно-защитная зона в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:50:0040214:85 не установлена.

В соответствии с п. 4 ст.2 ПЗЗ г.о.Балашиха при осуществлении градостроительной деятельности на территории городского округа наряду с Правилами применяются технические регламенты (до их вступления в силу в установленном порядке - нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональные нормативы градостроительного проектирования и местные нормативы градостроительного проектирования городского округа (далее - нормативы градостроительного проектирования), а также иные муниципальные правовые акты в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Вывод №1: ППТ и ПМТ как муниципальный правовой акт в части указания в обосновывающей части ППТ и ПМТ размера санитарно-защитной зоны объектов транспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг противоречит ПЗЗ и не подлежит применению на основании ст.2 п.4 Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Балашиха Московской области.

Также санитарно-защитная зона отсутствует в Едином государственном реестре недвижимости, Генеральном плане г.о.Балашиха и утверждаемой части ППТ и ПМТ. При этом, Генеральным планом г.о.Балашиха, ППТ и ПМТ именно на земельном участке с кадастровым номером 50:50:0040214:85 предусмотрено строительство школы (ШКЗ), что было бы недопустимо, если бы действительно на земельный участок попадал в санитарно-защитную зону. В соответствии с ч.10 ст. 45 ГсК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 28.12.2013 на дату утверждения ППТ) подготовка документации по планировке территории осуществлена с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

Вывод №2: ГПЗУ в части установленной санитарно-защитной зоны объектов транспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг противоречит утверждаемой части ППТ и ПМТ.

Согласно Правил установления санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) и использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 г. №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», решение об установлении, изменении или о прекращении существования СЗЗ принимает Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор) и её территориальные органы. При этом, вышеуказанные органы принимают решение о установлении санитарно-защитных зон, руководствуясь нормативными требованиями, установленными, в т.ч., СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В соответствии с п.4.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 4.3. для промышленных объектов и производств III, IV и V классов опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя.

Согласно п.74 Порядка заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденного Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр (далее – Приказ Минстроя), раздел 5 "Информация об ограничениях использования земельного участка", должен содержать реквизиты акта, установившего соответствующие ограничения (обременения).

Решение Роспотребнадзора об установлении СЗЗ в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:50:0040214:85 отсутствует.

Также в нарушение Приказа Минстроя в ГПЗУ отсутствуют реквизиты акта, установившего санитарно-защитную зону, а именно реквизиты решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя.

Вывод №3: ГПЗУ в части установленной санитарно-защитной зоны объектов транспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг противоречит Приказу Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр.

Кроме того, ГПЗУ противоречит санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. В соответствии с санитарной классификацией ориентировочные размеры санитарно-защитных зон: 50м., 100м., 300м., 500м., 1000м., но в чертеже ГПЗУ при измерении с учетом масштаба нанесена отсутствующая в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитная зона 75(!) м. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не предусматривает изменение санитарной классификации СЗЗ методом интерполяции.

Вывод №4: ГПЗУ противоречит санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

При этом, согласно ст.7 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

По информации Администрации г.о.Балашиха от 16.09.2020 г. №1вх-21543/20 санитарно-защитная зона объектов транспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг в отношении вышеуказанного земельного участка не установлена.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.18.1 Закона №135-ФЗ от 27.03.2006 г. «О конкуренции», просим Московское областное Управление Федеральной антимонопольной службы возбудить административное дело в отношении Мособлархитектуры по признакам предъявления требований к документам, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, обязать Мособлархитектуру исключить из ГПЗУ сведения о наличии на земельном участке санитарно-защитной зоны объектов транспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг.

Приложения:

1. Уведомление Министерства жилищной политики Московской области от 30.09.2020 об отказе в выдаче разрешения на строительство;
2. Договор аренды земельного участка №6492 от 11.02.2020 г.
3. Постановление Администрации г. Железнодорожный от 15.01.2014 №17 об утв. ППТ;
4. Выкопировка СЗЗ из Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Балашиха Московской области, утвержденных Решением Совета депутатов городского округа Балашиха Московской области от 17.12.2017 г. №03/50
5. ГПЗУ №RU50340000-MSK028858 от 11 февраля 2020 г.
6. Письмо Администрации г.о.Балашиха от 16.09.2020 г. №1вх-21543/20
7. Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям №Э-20-32
8. Копия доверенности на подписанта жалобы

По доверенности

