



Общество Ограниченной Ответственностью
«Специализированный застройщик
«ИЛИАДА»
692525, г. Уссурийск, ул. Крестьянская, 179, оф.3
Тел. /факс 8-(4234)-333647
Эл. адрес: iliada72@mail.ru
ИНН/КПП 2511039971/251101001
ОГРН 1022500865530

02.09.2022 исх.№ 346

В Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Приморскому краю

690090, г. Владивосток, ул. 1-я
Морская, д. 2

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью
«Специализированный застройщик
«Илиада»
ИНН 2511039971
692525, г. Уссурийск,
ул. Крестьянская, д. 179, оф. 3

ЖАЛОБА

на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа в сфере
градостроительных отношений

В соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу рассмотреть настоящую жалобу на Управление градостроительства администрации Уссурийского городского округа, находящийся по адресу: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Октябрьская, 56 при осуществлении им в отношении заявителя процедуры выдачи разрешения на строительство.

04.08.2020 г. между Администрацией УГО в лице начальника Управления градостроительства администрации УГО Стефаненко М.А. и ООО «Илиада» в лице Генерального директора Волошина С.Н. заключен договор №123/20-мип аренды земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884, площадью 6 672 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск. Разрешенное использование: многоквартирные жилые дома.

03.12.2021 г. изменено наименование ООО «Илиада» на ООО «Специализированный застройщик «Илиада».

ООО «СЗ «Илиада» была разработана проектная документация «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884».

Указанная проектная документация 15.07.2022 г. получила положительное заключение ООО «ДВ Экспертиза проект» №25-2-1-3-047508-2022 и соответствует действующим градостроительным, строительным и техническим нормам.

ПРИМОРСКОЕ УФАС РОССИИ

Входящий № 6240

02.09.2022

19.07.2022 ООО «СЗ «Илиада» направило в адрес Управления градостроительства Администрации УГО заявление о выдаче разрешения на строительство на объект: «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884» (далее – Объект) с приложением всех необходимых в соответствии с действующим законодательством документов (вх.№АД 033934).

Однако, 25.07.2022 №16-01/22/11366 Управлением градостроительства Администрации УГО было отказано в выдаче разрешения на строительство объекта на основании ч.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ из-за несоответствия представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а именно при разработке проекта не учтены параметры застройки документации по планировке территории. Земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8884 расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки и проект межевания территории. Документация по планировке территории утверждена Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева». На данном земельном участке разрешается строительство 5-ти этажного жилого дома с площадью застройки 1050 м² и площадью здания 4200 м² с проездом на земельный участок согласно приложенной схемы планировочного решения застройки территории с учетом технических условий на съезд к автомобильной дороге. Кроме того, разработанный проект на соответствие выданных технических условий должен быть согласован с правообладателем автомобильной дороги.

Дополнительно сообщено, согласно п.4 технических условий от 16.03.2021 №1065, разработанный проект водоотведения на соответствие выданных рекомендаций должен быть согласован с управлением жизнеобеспечения администрации УГО.

В связи с несогласием с данным отказом, ООО «СЗ «Илиада» обратилось в УФАС по Приморскому краю с жалобой.

Решением УФАС по Приморскому краю от 25.08.2022 г. дело №025/10/18.1-721/2022 жалоба ООО «СЗ «Илиада» на акты и (или) действия (бездействие) администрации г.Уссурийска в лице Управления градостроительства администрации УГО при выдаче разрешения на строительство (отказ в выдаче разрешения на строительство от 25.07.2022 №16-01/22/11366) признана обоснованной. Выдано предписание об устранении нарушения.

01.08.2022 г. ООО «СЗ «Илиада» повторно направило в адрес Управления градостроительства Администрации УГО заявление о выдаче

разрешения на строительство на объект: «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884» (далее – Объект) с приложением всех необходимых в соответствии с действующим законодательством документов (вх.№АД 034426 от 02.08.2022 г.).

08.08.2022 г. №16-01/22/11986 Управлением градостроительства Администрации УГО было отказано в выдаче разрешения на строительство объекта на основании ч.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ из-за несоответствия представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а именно при разработке проекта не учтены параметры застройки документации по планировке территории. Земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8884 расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки и проект межевания территории. Документация по планировке территории утверждена Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева». На данном земельном участке разрешается строительство 5-ти этажного жилого дома с проездом на земельный участок согласно приложенной схемы планировочного решения застройки территории.

В представленной проектной документации заезд/выезд запроектирован с земельного участка (ЗУ 1) кадастровый квартал 25:34:01740, на котором разрешено размещать элементы благоустройства (разрешение на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута от 16.02.2022 №30/22).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», раздел 1 «Пояснительная записка» должен содержать в текстовой части технические условия, в том числе на съезд к автомобильной дороге.

Кроме того, в обязательном порядке любой съезд с автодороги нужно согласовывать с владельцем дороги, а именно, получить технические условия – согласие владельца дороги. Проект присоединения съезда должен быть разработан с учетом «СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.20-85*».

10.08.2022 г. ООО «СЗ «Илиада» в третий раз направило в адрес Управления градостроительства Администрации УГО заявление о выдаче разрешения на строительство на объект: «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884» (далее –

Объект) с приложением всех необходимых в соответствии с действующим законодательством документов (вх.№АД 034735 от 10.08.2022 г.).

16.08.2022 г. №16-01/22/12392 Управлением градостроительства Администрации УГО было отказано в выдаче разрешения на строительство объекта на основании ч.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ из-за несоответствия представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а именно при разработке проекта не учтены параметры застройки документации по планировке территории. Земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8884 расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки и проект межевания территории. Документация по планировке территории утверждена Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева». На данном земельном участке разрешается строительство 5-ти этажного жилого дома с проездом на земельный участок согласно приложенной схемы планировочного решения застройки территории.

В представленной проектной документации заезд/выезд запроектирован с земельного участка (ЗУ 1) кадастровый квартал 25:34:01740, на котором разрешено размещать элементы благоустройства (разрешение на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута от 16.02.2022 №30/22).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», раздел 1 «Пояснительная записка» должен содержать в текстовой части технические условия, в том числе на съезд к автомобильной дороге.

Кроме того, в обязательном порядке любой съезд с автодороги нужно согласовывать с владельцем дороги, а именно, получить технические условия – согласие владельца дороги. Проект присоединения съезда должен быть разработан с учетом «СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.20-85*».

19.08.2022 г. ООО «СЗ «Илиада» в четвертый раз направило в адрес Управления градостроительства Администрации УГО заявление о выдаче разрешения на строительство на объект: «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884» (далее – Объект) с приложением всех необходимых в соответствии с действующим законодательством документов (вх.№АД 03515 от 19.08.2022 г.).

25.08.2022 г. №16-01/22/12849 Управлением градостроительства Администрации УГО было отказано в выдаче разрешения на строительство объекта на основании ч.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ из-за несоответствия представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а именно при разработке проекта не учтены параметры застройки документации по планировке территории. Земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8884 расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки и проект межевания территории. Документация по планировке территории утверждена Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева». На данном земельном участке разрешается строительство 5-ти этажного жилого дома с проездом на земельный участок согласно приложенной схемы планировочного решения застройки территории в соответствии с ч.3, ч. 4 ст.42 ГрК РФ.

Дополнительно сообщено, что ООО «СЗ «Илиада» выдано разрешение от 16.02.2022 г. №30/22 на использование земель и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, где на земельном участке (ЗУ 1) можно размещать элементы благоустройства территории, в том числе малые архитектурные формы, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории. В представленной проектной документации на вышеуказанном земельном участке запроектирован заезд/выезд.

26.08.2022 г. ООО «СЗ «Илиада» в пятый раз направило в адрес Управления градостроительства Администрации УГО заявление о выдаче разрешения на строительство на объект: «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884» (далее – Объект) с приложением всех необходимых в соответствии с действующим законодательством документов (вх.№АД 035429 от 26.08.2022 г.).

01.09.2022 г. №16-01/22/13167 Управлением градостроительства Администрации УГО было отказано в выдаче разрешения на строительство объекта на основании ч.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ из-за несоответствия представленных документов требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а именно при разработке

проекта не учтены параметры застройки документации по планировке территории.

Дополнительно сообщено, что ООО «СЗ «Илиада» выдано разрешение от 16.02.2022 г. №30/22 на использование земель и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, где на земельном участке (ЗУ 1) можно размещать элементы благоустройства территории, в том числе малые архитектурные формы, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории. В представленной проектной документации на вышеуказанном земельном участке запроектирован заезд/выезд

При этом, согласно п.2.2 градостроительного плана RU-25-3-11-0-00-0001-0019 от 30.12.2021 земельного участка кадастровым номером 25:34:017401:8884, выданного в том числе на основании Постановления администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09 сентября 2021 года № 2045-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа», предельная этажность объектов капитального строительства для данного земельного участка составляет от 5 до 8 этажей. Иных ограничений по этажности, площади застройки и площади зданий данный пункт не содержит.

Однако, согласно Постановлению администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева» на данном земельном участке допустимо размещение пятиэтажного дома, что противоречит Постановлению администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09 сентября 2021 года № 2046-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа», а также Генеральному плану Уссурийского городского округа.

Данные нормативные документы, на основании которых выдан градостроительный план RU-25-3-11-0-00-0001-0019 от 30.12.2021 земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884 противоречат друг другу, так как в документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева администрацией УГО до настоящего времени не внесены соответствующие изменения.

Из приложенной к Постановлению администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 14.10.2019 № 2423 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории в г.Уссурийске в границах ул.Выгонная, ул.Александра Францева» схемы не следует, что на земельном участке возможно строительство только 5-ти этажного жилого дома. Соответственно, ООО «СЗ

«Илиада» при разработке проектной документации не было известно о показателях этажности, площадей застройки и площадей зданий, допустимых к расположению на данном земельном участке.

Согласно п.1 ст.51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям в том числе, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства).

При этом, ч. 3 ст.41 ГрК РФ установлен исчерпывающий перечень случаев, когда подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

б) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Согласно Письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.06.2017 г. №20993-ХМ/09 при выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, осуществляется проверка соответствия проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории лишь в случае размещения объекта капитального строительства на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 41 ГрК РФ в редакции Федерального закона N 373-ФЗ, вступающей в силу 1 июля 2017 года. К указанному Письму также приложена блок-схема с разъяснениями порядка применения положений ГрК РФ, регулирующей вопрос выдачи разрешения на строительство.

Земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8884 не входит в территорию комплексного и устойчивого развития, ООО «СЗ «Илиада» не осуществляет строительство линейного объекта, таким образом, **проверка соответствия проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории при выдаче разрешения на строительство Объекта «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884» не требуется.** Соответственно, должностными лицами администрации УГО превышены полномочия в части отказа в выдаче разрешения на строительство.

Согласно п.1 ст.19 Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа, утвержденных Постановлением администрации Уссурийского городского округа Приморского края от 09 сентября 2021 года № 2046-НПА (далее – Правила) застройка городского округа должна осуществляться в соответствии действующим законодательством, схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Приморского края, Генеральным планом городского округа, настоящими Правилами, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, а также действующими на

территории Уссурийского городского округа муниципальными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

Согласно п.6 ст. 19 Правил тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

В случае выдачи разрешения на строительство объекта, не являющегося линейным, вне границ территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, и не подпадающим под действие части 3 статьи 41 ГрК РФ, действующим законодательством не установлено требование проверки соответствия проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории.

В силу части 13 статьи 51 ГрК РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является, в том числе, несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

Пункт 11 статьи 48 ГрК РФ определяет градостроительный план земельного участка в качестве одного из оснований подготовки проектной документации объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Проектная документация выполняется в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка (подпункт 2 пункта статьи 48 ГрК РФ).

Согласно пункту 6 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка подготавливает, регистрирует и выдает заявителю орган местного самоуправления.

При этом, градостроительный план земельного участка подготавливается в соответствии с документацией по планировке территории (приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр), утверждаемой органом местного самоуправления.

Таким образом, проектная документация на Объект соответствует градостроительному регламенту, градостроительному плану RU-25-3-11-0-00-0001-0019 от 30.12.2021 земельного участка кадастровым номером 25:34:017401:8884.

Также хотелось бы отметить, что ч.13 ст.51 ГрК РФ не содержит такого основания отказа в выдаче разрешения на строительство как «при разработке

проектной документации не учтены параметры застройки документации по планировке территории».

П.7 ст.51 ГрК РФ содержит исчерпывающий перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на строительство.

В указанном перечне отсутствуют документы по согласованию разработанного проекта на соответствие выданных технических условий с правообладателем автомобильной дороги.

Более того, Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», раздел 1 «Пояснительная записка» не содержит требований о содержании в текстовой части технических условий на съезд к автомобильной дороге, а содержит требования к подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения).

«СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.20-85*» устанавливает нормы проектирования на вновь строящиеся, реконструируемые и капитально ремонтируемые дороги общего пользования, расположенных вне границ населенных пунктов.

Требования настоящего свода правил не распространяется на городские улицы и дороги, улицы и дороги сельских поселений, временные дороги, парковые дороги, дороги промышленных предприятий и автозимники (ст.1).

Земельный участок с кадастровым номером 25:34:017401:8884 расположен в черте города, соответственно требования администрации о разработке проекта присоединения съезда с учетом «СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.20-85*» незаконны.

Также хотелось бы отметить, что технические условия на обустройство съезда с автомобильной дороги были получены ООО «СЗ «Илиада» 29.07.2022 г. (№132 от 29.07.2022 г.) о чем Управлению градостроительства администрации УГО было известно. Указанные технические условия были приложены к заявлению, а также указаны в пояснительной записке.

Также, п.4 письма МКУ «СЕЗЗ» от 16.03.2021 г. №1065 не содержит требования получения согласования проекта до получения разрешения на строительство объекта.

Указанные причины не являются основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство Объекта.

Указание в отказах в выдаче разрешения на строительство от 25.08.2022 г. №16-01/22/12849 и от 01.09.2022 г. №16-01/22/13167 о том, что на земельном участке, предоставленном ООО «СЗ «Илиада» на основании разрешения от 16.02.2022 г. №30/22 на использование земель и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута запроектирован заезд/выезд не является основанием отказа в выдаче разрешения на строительство, так как действующим законодательством

данный мотив отказа не предусмотрен. Изменения в указанное разрешение от 16.02.2022 г. допустимо вносить в течении строительства Объекта.

Статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Закон N 131-ФЗ) муниципальный правовой акт определен, в том числе, как принятое органом местного самоуправления решение по вопросам местного значения. К вопросам местного значения городского округа подпунктом 5 пункта 3 статьи 8 Градостроительного кодекса и подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Закона N 131-ФЗ отнесена выдача разрешений на строительство.

В соответствии с частями 7, 11 статьи 51 Градостроительного кодекса уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство (пункт 1 части 11), проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (пункт 2 части 11), выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа (пункт 3 части 11).

Таким образом, полагаем, что отказы в выдаче разрешения на строительство от 08.08.2022 г. №16-01/22/11986, 16.08.2022 г. №16-01/22/12392, 25.08.2022 г. №16-01/22/12849, 01.09.2022 г. №16-01/22/13167 являются незаконными, нарушают требования статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Также хотим обратить внимание на то, что после оглашения решения УФАС о Приморскому краю 25.08.2022 г. №025/10/18.1-721/2022 посредством

видеоконференц связи и в присутствии представителя Управления градостроительства администрации УГО Стефаненко М.А., которым жалоба ООО «СЗ «Илиада» на акты и (или) действия (бездействие) администрации г. Уссурийска в лице Управления градостроительства администрации УГО при выдаче разрешения на строительство (отказ в выдаче разрешения на строительство от 25.07.2022 №16-01/22/11366) признана обоснованной, выдано предписание об устранении нарушения, Управлением градостроительства было вновь отказано в выдаче разрешения на строительство (25.08.2022 г. №16-01/22/12849, 01.09.2022 г. №16-01/22/13167).

Из системного анализа положений поименованной статьи следует, что проверочные действия уполномоченного органа осуществляются исключительно с целью установления возможности (допустимости) строительства объекта капитального строительства по представленному проекту на заявленном земельном участке. В случае положительного заключения экспертизы - законные основания для отказа в выдаче разрешения на строительство отсутствуют.

Прошу

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Признать недействительными отказы Управления градостроительства администрации Уссурийского городского округа в выдаче разрешения на строительство от 08.08.2022 г. №16-01/22/11986, 16.08.2022 г. №16-01/22/12392, 25.08.2022 г. №16-01/22/12849, 01.09.2022 г. №16-01/22/13167;
3. Обязать администрацию выдать разрешение на строительство Объекта - «Группа многоквартирных жилых домов по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 25:34:017401:8884».

Приложения:

1. заявление о выдаче разрешения на строительство от 01.08.2022 г.;
2. отказ в выдаче разрешения на строительство от 08.08.2022 г. №№16-01/22/11986;
3. ответ Управления градостроительства от 11.08.2022 №16-01/22/12216;
4. заявление о выдаче разрешения на строительство от 10.08.2022 г.;
5. отказ в выдаче разрешения на строительство от 16.08.2022 г. №16-01/22/12392;
6. заявление о выдаче разрешения на строительство от 19.08.2022 г.;
7. отказ в выдаче разрешения на строительство от 25.08.2022 г. №16-01/22/12849;
8. заявление о выдаче разрешения на строительство от 26.08.2022 г.;
9. отказ в выдаче разрешения на строительство от 01.09.2022 г. №16-01/22/13167;
10. решение УФАС по Приморскому краю от 25.08.2022 г. №025/10/18.1-721/2022;
11. заключение ООО «ДВ Экспертиза проект» №25-2-1-3-047508-2022;
12. градостроительный план RU-25-3-11-0-00-0001-0019 от 30.12.2021 г. на земельный участок 25:34:017401:8884;
13. письмо МКУ УГО «СЕЗЗ» от 16.03.2022 г. №10658;
14. технические условия №132 от 29.07.2022 г.;

- 15. пояснительная записка;
- 16. решение №155 от 24.11.2021 г.;
- 17. решение №156 от 03.12.2021 г.

Генеральный директор



С.Н. Волошин