

ДОЗОР

Межрегиональная общественная
организация защиты прав и законных
интересов собственников помещений в
многоквартирных домах

Прокурору Санкт-Петербурга
Литвиненко С.И.

190000, Санкт-Петербург,
Почтамтская ул., д.2/9

22.08.2013 г. № 08-6-126

На № _____ от _____

Уважаемый Сергей Иванович!

Межрегиональная общественная организация защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах «ДОЗОР» (далее МОО «Дозор») обращается к Вам в связи с выявлением признаков коррупции, превышения служебных полномочий, халатности, иных преступлений против интересов государственной службы, допущенных должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга и причинивших существенный вред неограниченному кругу лиц, включая собственников помещений в многоквартирном доме.

Прошу считать это обращение заявлением о преступлении, в связи с чем организовать проведение процессуальной проверки в порядке ст.144-145 УПК РФ, решить вопрос о возбуждении уголовного дела по признакам указанных выше преступлений, в отношении виновных должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, которые, вопреки интересам государства и граждан, возможно – из корыстной или иной личной заинтересованности, неоднократно согласовывали представленные собственником земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) заведомо подложные проектные документы.

Обстоятельства произошедшего:

На основании договора № 22/03-00//КЛМ купли-продажи земельного участка от 22 марта 2010 года, дополнительного соглашения № 1 от 22 марта 2010 года собственником земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., участок № 83 (северо-западнее дома 15, корпус 2, литера А), кадастровый номер 78:34:4104А:38, площадью 1 567,0 кв.м., являлся ООО «Спорт Тайм+», генеральным директором данной организации является Мельничук А.В. 14 июня 2013 года Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу зарегистрирован переход права собственности на указанный земельный участок к ООО «Согласие», ИНН 7814464847, директором которого является Бортовой В.Л.

Указанный земельный участок имеет общие границы с земельным участком, на котором расположен многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, который расположен по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2., отнесен к землям населенных пунктов, предназначен

для размещения жилого дома (жилых домов), на земельный участок наложен ряд обременений, а именно: охранный зона тепловых сетей, площадью 1 045 кв.м., охранный зона сетей связи и сооружений связи, площадью 24 кв.м., зона градостроительных ограничений, площадью 1 560 кв.м., охранный зона канализационных сетей, площадью 4 кв.м., охранный зона канализационных сетей, площадью 2 кв.м., право прохода – весь, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вместе с тем, несмотря на зарегистрированные ограничения (обременения) права, расположение земельного участка в зоне интенсивного движения автотранспорта и пассажиропотоков, а также в зоне остановок общественного транспорта, с 2011 года собственником земельного участка постоянно допускается использование земельного участка в нарушение его целевого назначения путем размещения торговых киосков, иного торгового оборудования, установления ограждений по всему периметру земельного участка, что привело к уничтожению объекта благоустройства в виде газона, к нарушению права жителей Санкт-Петербурга, собственников помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурга на свободный проход, на использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением, на безопасную эксплуатацию помещений указанного дома в связи с нарушением требований пожарной безопасности, правил охраны тепловых сетей.

Действующим законодательством (в т.ч. Положениями ст. 30 ГрК РФ) предусмотрена разработка градостроительных регламентов, в целях обеспечения прав и законных интересов лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Правила землепользования и застройки включают в себя градостроительные регламенты, и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются: 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Законом Санкт-Петербурга № 29-10 от 16 февраля 2009 года утверждены Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга, которые обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Санкт-Петербурга.

Статьей 21 Правил землепользования и застройки установлен Градостроительный регламент жилой зоны среднеэтажных и многоэтажных

многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Согласно п. 3 ч. 6 ст. 21 Градостроительного регламента минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил.

Статьей 6 Правил установлены минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров.

Таким образом, поскольку средняя ширина земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге составляет 4,5-10 м., то с учетом приведенных положений закона, устанавливающих минимальный отступ от стены многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в размере 10 м., расположение на указанном земельном участке каких-либо объектов строительства не возможно, поскольку иное будет являться нарушением требований ст. 6 Закона Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Одновременно следует учитывать, что расположение земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) в пределах территориальной зоны ТУ – зона улично-дорожной сети города также исключает размещение в указанной зоне объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ч. 4 ст. 38 Правил землепользования и застройки).

Также указанный земельный участок находится в пределах зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур, что также в силу ст. 39 Правил землепользования и застройки исключает размещение на земельном участке объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, однако согласно строке 35 таблицы 4 ст. 39 Правил предназначается в частности для размещения объектов трубопроводного транспорта.

Поскольку из 1576 кв.м. площади земельного участка 1045 кв.м. составляет охранный зона тепловых сетей, то с учетом п. 5 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Минстроя России от 17 августа 1992 года № 197, п. 1.13 Правил подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге, утвержденных Распоряжением Мэра – Председателя Правительства Санкт-Петербурга № 902-р от 31 августа 1994 года, на указанном земельном участке не допускается возведение каких-либо построек, складирование материалов, устройства свалок, посадки деревьев, кустарников и т.п.

Одновременно следует учитывать, что в соответствии со ст. 11 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здание или сооружение должно быть спроектировано и построено, а территория, необходимая для использования здания или сооружения, должна быть благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями и сооружениями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

В целях реализации положений названного Закона Правительством РФ издано распоряжение от 21 июня 2010 года утверждающее перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года. Пунктом 57 названного распоряжения к таким стандартам отнесены СНиП 2.07.01-89, утвержденные Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 года № 78 (в ред. Постановления Госстроя России от 20 августа 1993 года № 18-32)

В соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов» ширина пешеходной части тротуара должна составлять не менее 4-х метров (п. 6.18), расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки следует принимать не менее 50 м., а при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77, не менее 25 м. Расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м. от линии застройки полосу шириной 6 м., пригодную для проезда пожарных машин. (п. 6.19).

Таким образом, в 50-метровой зоне, обеспечивающей безопасную эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит.А, запрещается установка и размещение торговых павильонов, а также установка иных форм внешнего благоустройства, ограничивающих проезд к зданию.

Также в соответствии с Противопожарными требованиями СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов» (Приложение 1* обязательное к применению) при проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5 - 8 м для зданий до 10 этажей включ. и 8-10 м для зданий выше 10 этажей. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев (п.2*).

Таким образом, законодательство о пожарной безопасности исключает возможность размещения временных объектов и объектов внешнего благоустройства на расстоянии 8-10 м. от многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, в связи с чем земельный участок 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), средняя ширина которого составляет 4,5-10 м. и который вплотную примыкает к указанному многоквартирному дому, не может быть использован для осуществления торговой деятельности путем размещения торгового оборудования, а также для размещения иных форм внешнего благоустройства, ограничивающих возможность подхода и подъезда к многоквартирному дому, поскольку иное противоречит требованиям действующего законодательства в области пожарной безопасности.

Одновременно необходимо отметить, что действующее законодательство Санкт-Петербурга также не допускает возможности размещения торговых павильонов вблизи остановочных пунктов общественного транспорта.

Исключение возможности размещения на тротуарах в непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли, предусмотрено также п. 8.7 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30 ноября 2004 года № 1885 «О размещении и оборудовании павильонов ожидания городского пассажирского транспорта». При этом, согласно п.7 указанного Постановления, именно на Комитет по градостроительству и архитектуре возложена обязанность по реализации данного запрета.

При этом пункт ожидания общественного транспорта, расположенный вдоль пр. Испытателей около дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге характеризуется высокой плотностью пассажиропотока, поскольку на нем осуществляется пересадка пассажиров из метро на наземный транспорт, движущийся в сторону Светлановской пл. и далее в сторону Выборгского и Калининского районов.

Посадочная площадка данного остановочного пункта, предназначенная для остановки автобусных маршрутов №№ 9, 93, 40, 38, троллейбусных маршрутов №№ 40, 50, а также более 10 маршрутов коммерческих автобусом и маршрутных такси, оборудована всего одним

С учетом приведенных положений действующего законодательства, следует обратить Ваше внимание, что, несмотря на высказанный Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в письме от 16 января 2008 года № 1-4-1241/4 запрет на размещение на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), все действия собственника земельного участка с 2011 года, связанные с размещением на указанном земельном участке торгового оборудования, ограждений оправдываются путем предъявления различным государственным органам, собственникам помещений многоквартирного дома, разрешительной документации, согласованной начальником

Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.

В частности разрешительным письмом № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга разрешил ООО «СпортТайм+» осуществление градостроительной деятельности в виде разработки проекта размещения торговых павильонов, обратив внимание собственника на необходимость получения согласования проекта с Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга, УГИБДД, Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству, владельцами инженерных сетей, попадающих в границы проектирования.

Вместе с тем, Администрация Приморского района Санкт-Петербурга письмами от 03 марта 2011 года и от 03 мая 2011 года информировало ООО «СпортТайм+» о нецелесообразности размещения торговых павильонов по данному адресу, поскольку в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16 ноября 2011 года № 1735 «О городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости» Коломяжский проспект входит в Перечень основных транспортных магистралей Санкт-Петербурга, на которых размещение торговых павильонов запрещено, земельный участок расположен в непосредственной близости к остановкам ожидания городского общественного транспорта, в зоне треугольника видимости, а также в охранный зоне тепловых сетей, сетей связи и сооружений связи, градостроительных ограничений, канализационных сетей.

Однако, несмотря на отсутствие предусмотренных согласований со стороны Администрации Приморского района Санкт-Петербурга, владельцев инженерных ведомств города, только на основании разрешительного письма Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года и проекта ООО «Балтком» установки временных торговых павильонов, 29 апреля 2011 года на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) был установлен торговый павильон, 21 мая 2011 года на газоне, расположенном вдоль проспекта Испытателей были начаты работы по установке опалубки для заливки ж/б фундаментов, в ночь с 28 июня 2011 года на 29 июня 2011 года на данном земельном участке был установлен ряд торговых павильонов.

В связи с осуществлением со стороны собственника земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) неправомερных действий, связанных с установкой торговых павильонов, ООО «Монолит», являющейся управляющей компанией Торгового комплекса «Купеческий двор», расположенного в доме 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, были направлены заявления в Прокуратуру Приморского района Санкт-Петербурга, Государственную административно-техническую инспекцию, Администрацию Приморского района Санкт-Петербурга и иные государственные органы с просьбой принять меры, обеспечивающие соблюдение законодательства о благоустройстве и не допускающие размещение торговых киосков на данном земельном участке.

При этом обращаем Ваше внимание, что на заявление ООО «Монолит», направленное в адрес Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, по вопросу незаконной установки торгового павильона на земельном участке № 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) последний в письме № 1-1-29359/ЮР от 25 мая 2011 года указал, что сведениями о предоставлении земельных участках, за исключением земельных участков, предоставленных ООО «Союз» и ООО «Лидер», для целей размещения объектов торговли Комитет не обладает, в связи с чем данный вопрос не находится в компетенции Комитета и направил обращение ООО «Монолит» в Администрацию Приморского района Санкт-Петербурга.

Однако в ходе проведенной Государственной Административно-технической инспекцией Санкт-Петербурга проверки было установлено, что ООО «СпортТайм+» заключило договора аренды земельного участка с ИП Аветисян Л.Ю. в целях размещения торговых павильонов, силами ГАТИ ИП Аветисян Л.Ю. был привлечен к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного п. 1 ст. 14 Закона Санкт-Петербурга от 31 мая 2010 года № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» (Постановление № 1954 от 17 июня 2011 года) за производство работ по устройству фундамента для установки торгового оборудования без ордера ГАТИ, что, в свою очередь, не помешало ИП Аветисян Л.Ю. в ночь с 28 июня 2011 года на 29 июня 2011 года установить на земельном участке ряд торговых павильонов.

И только в результате действий ООО «Монолит», направленных на обжалование действий ООО «СпортТайм+», ИП Аветисян Л.Ю. по использованию земельного участка в нарушение его целевого назначения, совершенных на основании разрешительного письма Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года, 27 мая 2011 года и 30 июня 2011 года установленные на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) были демонтированы, а ООО «СпортТайм+» было выдано предписание об устранении выявленных нарушениях законодательства в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге.

Однако, несмотря на отсутствие законодательной возможности размещения на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) торговых павильонов и осуществления торговой деятельности, 18 июня 2012 года Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга выдано архитектурно-планировочное задание, которым разрешена ООО «СпортТайм+» разработка проекта размещения торговых павильонов на указанном земельном участке, при условии соблюдения требований, указанных в задании, при наличии возражений со стороны Администрации Приморского района Санкт-Петербурга, выраженного в письме № 01-35/469 от 01 июня 2011 года.

В ночь с 29 августа 2012 года на 30 августа 2012 года на основании согласованного Начальником управления ландшафтной архитектуры

Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга архитектурно-планировочного задания на указанном земельном участке со стороны пр. Испытателей ООО «СпортТайм+» был установлен торговый киоск, в связи с чем ООО «Монолит» в очередной раз вынуждено было обратиться в различные государственные органы с заявлениями о принятии мер, обеспечивающих соблюдение действующего земельного законодательства и законодательства о благоустройстве, не допущении размещения торговых киосков на данном земельном участке.

В результате предпринятых ООО «Монолит» действий по оспариванию действий ООО «СпортТайм+» со стороны государственных органов были предприняты следующие меры, направленные на пресечение нарушений действующего законодательства. В частности 05 октября 2012 года в отношении ООО «СпортТайм+» вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ, которое для рассмотрения и привлечения к административной ответственности было направлено в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, 20 ноября 2012 года ООО «Спорт Тайм+» Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу объявлено устное замечание, а руководителю ООО «Спорт Тайм+» выдано предписание №713/12/1 об устранении нарушений земельного законодательства в срок до 20 февраля 2013 года путем демонтажа установленного киоска. В связи с неисполнением руководителем ООО «СпортТайм+» в установленный срок требований предписания № 713/12/1 07 марта 2013 года Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу в отношении ООО «СпортТайм+» был составлен протокол о возбуждении дела об административном правонарушении по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ, который для рассмотрения был направлен мировому судье. Постановлением мирового судьи судебного участка № 68 Санкт-Петербурга ООО «СпортТайм+» привлечено к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ и назначено наказание в виде административного штрафа.

29 марта 2013 года Прокурором Приморского района Санкт-Петербурга в Кировский районный суд Санкт-Петербурга было направлено исковое заявление к ООО «Спорт Тайм+» об обязанности устранить допущенные нарушения требований земельного законодательства (дело № 2-2424/2013); исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Кроме того, в связи с несоответствием фактического расстояния от павильона до жилого дома требованиям пожарной безопасности Отделом надзорной деятельности Приморского района Управления надзорной деятельности Главного Управления в отношении ООО «Спорт Тайм+» возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст.20.4 КоАП РФ. 25 декабря 2012 года в отношении ООО «Спорт Тайм+» вынесено Постановление №2-22-790 о назначении административного наказания в виде штрафа в размере 150 000 рублей.

Также в связи с размещением торгового павильона в охранной зоне тепловых сетей ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» выдавались собственнику участка предписания об освобождении охранной зоны, а Комитетом по

энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга было направлено в адрес Администрации Приморского района Санкт-Петербурга обращение с целью его рассмотрения с учетом ранее выданных предписаний ГУП «ТЭК Санкт-Петербург» о демонтаже объектов мелкорозничной торговли и принятии необходимых мер по освобождению и недопущению нахождения в охранных зонах коммунальных тепловых сетей нестационарных объектов торговли (письмо Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 15-5396 от 18 апреля 2013 года).

Однако, следует обратить также Ваше внимание, что законность своих действий ООО «СпортТайм+» обосновывало и обосновывает наличием согласованного Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуры Санкт-Петербурга Архитектурно-планировочным заданием на проектирование и размещение торгового павильона от 16 июля 2012 года № 43449/э.

Именно в связи с наличием указанного выше АПЗ ряд государственных органов отказывались и отказываются принимать меры в отношении ООО «Спорт Тайм+» в части нарушения законодательства в сфере благоустройства, что подтверждается ответом Вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского Н.М. от 12 октября 2012 года, ответом ГАТИ от 25 сентября 2012 года №01-03-3145/11-2-1, ответом КГА от 23 октября 2012 года №1-4-66965/5.

При этом, следует особо обратить Ваше внимание, что на запрос МОО «Дозор», направленный в адрес Комитета по градостроительству и архитектуре, о предоставлении сведений о выдаче АПЗ на установку торгового павильона на спорном земельном участке и о согласовании проекта, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре в ответе № 1-4-5041/5 от 05 февраля 2013 года подтвердил лишь факт наличия письма № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года, указав при этом, что до настоящего времени объемно-пространственное решение торговых павильонов и генеральный план Главным архитектором Санкт-Петербурга не согласовывались.

При таких обстоятельствах, в связи с отказом государственных органов предпринимать какие-либо действия, направленные на пресечение незаконных действий ООО «СпортТайм+», собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, МОО «Дозор» были вынуждены обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав.

Решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 05 июня 2013 года по гражданскому делу № 2-1426/13 действия Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга по выдаче ООО «СпортТайм+» и согласованию Архитектурно-планировочного задания на проектирование и размещение торгового павильона на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) признаны незаконными.

При этом суд в указанном решении пришел к выводу, что указанные согласовательные действия Комитета по градостроительству и архитектуре

противоречат действующему законодательству Санкт-Петербурга, в частности, Закону СПб № 29-10 от 04 февраля 2009 года «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», Приказу КГА СПб от 13 августа 2010 года № 129 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия структурных подразделений Комитета по градостроительству и архитектуре, государственного учреждения «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга» и Государственного учреждения «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности» при рассмотрении вопросов ремонта, переоборудования, окраски, изменений фасадов, размещения дополнительного оборудования фасадов, объектов потребительского рынка, внешнего благоустройства, утверждения паспортов фасадов зданий и сооружений», строительным нормам и правилам.

Также следует особенно обратить Ваше внимание на вывод суда о том, что именно неисполнение работниками Комитета по градостроительству и архитектуре надлежащим образом требований вышеуказанных нормативных актов и согласование размещения указанного торгового павильона без надлежащей проверки представленных документов привело к возникновению условий для реализации противозаконных действий со стороны ООО «Спорт Тайм+».

Однако с 07 июня 2013 года руководителем ООО «Спорт Тайм+» Мельничуком А.В., была организована незаконная несанкционированная мелкорозничная торговля на земельном участке № 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), для чего был оборудован палаточный рынок, торговые места на котором сданы в аренду предпринимателям для осуществления лоточной торговли, а также установлены ограждения в виде небольших столбов с навесными цепями.

В связи с этим, МОО «Дозор», действуя в защиту интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: СПб, Коломяжский пр., д.15, к.2, обратилось в государственные органы, в том числе в Администрацию Приморского района Санкт-Петербурга, Прокуратуру Приморского района Санкт-Петербурга, УМВД России по Приморскому району Санкт-Петербурга.

Из ответа Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-28-000519/13-0-1 от 18 июля 2013 года следует, что факт несанкционированной торговли подтвердился, на что во исполнение Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 №273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» представителями Администрации района был составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст. 44 указанного закона; 10 июня 2013 года в результате совместных действий представителей Администрации Приморского района и УМВД РФ по Приморскому району Санкт-Петербурга торговые палатки были демонтированы силами собственника.

Кроме того, несмотря на предпринятые Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга и УМВД России по Приморскому району Санкт-Петербурга меры, направленные на устранение допущенных нарушений и

восстановления прав граждан, в конце июня – начале июля 2013 года на территории вышеупомянутого земельного участка, установлены объекты, препятствующих свободному проходу граждан, а именно 28 июня 2013 года со стороны Коломяжского проспекта, на пешеходной зоне были установлены блоки из пенобетона с выложенной на них арматурой, 29 июня 2013 года по границам земельного участка вместо пеноблоков были забетонированы в асфальт металлические опоры и натянуты цепи, а также установлены бетонные полусферы в количестве семи штук, 09 июля 2013 года со стороны проспекта Испытателей помимо ограждения металлическими цепями, натянутыми на металлические опоры, земельный участок дополнительно был перегорожен бетонными конусами.

Далее ситуация начинает развиваться по уже известному сценарию, а именно государственные органы, в частности Государственная административно-техническая инспекция (ответ № 01-03-4114/13-0-1 от 15 июля 2013 года), Администрация Приморского района Санкт-Петербурга (ответ № 01-28-000641/13-0-1 от 26 июля 2013 года), а также собственник земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) обосновывают правомерность действий по установке ограждения и осуществления лоточной торговли ссылкой на проект благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83, согласованный Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга № 29889/э от 21 июня 2013 года.

При этом, указанный проект благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83, несмотря на наличие решения Кировского районного суда Санкт-Петербурга и Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга, указывающих на возможность использования земельного участка только в соответствии с его целевым назначением, а именно для размещения жилого дома с учетом зарегистрированных обременений права, предусматривает установку металлического декоративного ограждения по периметру участка, малых архитектурных форм в границах земельного участка, а также использование территории для проведения краткосрочных ярмарок, праздников, народных гуляний, для проведения которых возможна установка тентовых палаток, обеспечение территории биотуалетами, урнами, мусорными контейнерами.

При этом следует учитывать, что в целях усиления контроля за состоянием городской среды Администрацией Санкт-Петербурга издано распоряжение № 1784-ра от 23 сентября 2002 года «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга», которым утвержден Регламент внешнего благоустройства Санкт-Петербурга.

В силу п.п. 1.3, 1.5 указанный Регламент введен в действие в частности с целью обеспечить безопасность для жизни и здоровья людей, и при этом дополняет систему требований к внешнему благоустройству, устанавливаемых иными нормативными актами РФ.

В соответствии с п. 1.2 Регламента под внешним благоустройством понимается деятельность физических и юридических лиц, направленная на преобразование внешнего облика городской среды и повышение ее потребительских качеств. Элементами внешнего благоустройства являются любые самостоятельно выделяемые для проектирования части внешнего благоустройства, в том числе парапеты, ограды, технические ограждения, отдельно стоящие объекты уличного оборудования, павильоны, ларьки, прилавки, остановки общественного транспорта, а также посты контрольных служб.

В соответствии с п. 3.1 Регламента создание и установка элементов внешнего благоустройства должны вестись в соответствии с согласованной проектной документацией. Проектирование внешнего благоустройства в Санкт-Петербурге осуществляется в соответствии с требованиями Регламента с соблюдением градостроительного и историко-культурного законодательства РФ и Санкт-Петербурга, действующих строительных, инженерных, санитарных и иных ведомственных норм и правил.

Проекты внешнего благоустройства разрабатываются как составная часть проектов застройки и отдельных зданий (для нового строительства и реконструкции) или в качестве самостоятельных проектов (для территорий сложившейся застройки).

Разделом 7 Регламента установлен порядок утверждения и согласования проектной документации по внешнему благоустройству, согласно которому комплексные проекты и проекты отдельных видов внешнего благоустройства иных территорий утверждаются КГА по согласованию с отраслевыми и территориальными исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга; задание на проектирование комплексных проектов внешнего благоустройства и проектов отдельных видов внешнего благоустройства в обязательном порядке согласовывается КГА (п.п. 7.1, 7.2 Регламента).

Кроме того, пунктом п. 7.3 Регламента установлено, что согласование проектов внешнего благоустройства осуществляет заказчик с привлечением проектной документации, перечень согласующих организаций определяется заданием на проектирование, однако контроль за исполнением требований Регламента осуществляется Комитетом по градостроительству и архитектуре (п. 9.1 Регламента).

Таким образом, исходя из анализа приведенных положений действующего законодательства следует, что проектирование и возможность размещения на конкретном земельном участке объекта внешнего благоустройства поставлена в зависимость от соблюдения не только требований Регламента, но и градостроительного законодательства, действующих строительных, инженерных, санитарных и иных ведомственных норм и правил, и контроль за их соблюдением возложен именно на Комитет по градостроительству и архитектуре.

Вместе с тем, совершая действия, связанные с утверждением и согласованием Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район,

Коломяжский пр., уч. 83, должностные лица Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга не приняли во внимание, что собственником указанного земельного участка в нарушение установленных положениями Регламента требований о получении согласования отраслевых и территориальных органов исполнительных, не было получено принципиальное согласование Администрации Приморского района Санкт-Петербурга, а разработанный проект не был согласован с ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», иными балансодержателями подземных сооружений, а также с Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга, как с территориальным исполнительным органом государственной власти.

Отсутствие согласования подтверждается в частности письмом Администрации Приморского района Санкт-Петербурга от 26 июля 2013 года № 01-28-0006-41/13-0-1

Кроме того, проектирование и размещение на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 литера А) объекта благоустройства в виде декоративного ограждения по периметру участка, использования участка для проведения краткосрочных ярмарок, праздников, народных гуляний с установкой тентовых торговых палаток, биотуалетов, мусорных контейнеров нарушает действующее градостроительное и земельное законодательство, строительные, инженерные, санитарные и иные ведомственные нормы и правила, однако при согласовании Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, в нарушение п.п. 3.1, 9.1 Регламента, указанное учтено не было.

Одновременно следует учесть, что согласно п.п. 4.3, 4.4 Регламента запрещается установка оборудования (павильоны, ларьки, лотки, остановки общественного транспорта, посты УГИБДД и других контрольных служб, уличная мебель, мусоросборники, светильники, пункты связи, иное оборудование), использование ограждений, способного вызвать порчу имущества граждан.

Поскольку требования ФЗ «Технический регламент безопасности зданий», ФЗ «Технический регламент о пожарной безопасности» и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Правил охраны коммунальных сетей, Правил землепользования и застройки и их соблюдение направлены на создание условий для содержания инженерного оборудования в исправном состоянии, безопасной их эксплуатации, оперативного и своевременного устранения возможных аварий и пожаров, следствием которых может явиться порча имущества граждан и юридических лиц, то действия Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, связанные с согласованием проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года)

противоречат требованиям п.п. 4,3 4.4 Регламента и приведенным нормативно-правовым актам.

Также следует учитывать, что поскольку охранная зона тепловых сетей на указанном участке составляет 1 045 кв.м., часть земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в силу в силу требований СНиП 2.07.01.-89, Типовым правилам охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Минстроя России от 17 августа 1992 года № 197, должна использоваться под газон, выполняющий специальные защитные функции отделения проезжей части проспекта Испытателей от пешеходной зоны вдоль многоквартирного дома, а также защитные функции по охране тепловых сетей, то согласованный Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга предусматривающий плиточное покрытие тротуаров (1 347 м.кв.), асфальтное покрытие (220 м.кв.) противоречит вышеприведенным действующим нормативным актам, в связи с чем не мог быть согласован Комитетом.

Кроме того, полагаем необходимым обратить Ваше внимание на то, что земельный участок 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в полном объеме обременен публичным сервитутом в виде права свободного прохода.

Таким образом, собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, а также иные жители и гости Санкт-Петербурга в силу положений ст. 274 ГК РФ, п. 3 ст. 5 ЗК РФ, относятся к неограниченному кругу лиц, для обеспечения интересов которых установлен сервитут.

Принимая во внимание, что размещение на земельном участке ограждения по всему периметру, возможность проведения ярмарок, праздников и гуляний с установкой тентовых палаток, биотуалетов, мусорных контейнеров препятствует свободному проходу по всей территории земельного участка по всем направлениям, то действия должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, связанные с согласованием Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года совершены в нарушение требований законодательства об обеспечении беспрепятственного прохода по территории, обремененной публичным сервитутом, а потому нарушают права собственников многоквартирного дома на проход к принадлежащим им помещениям, вход в которые осуществляется именно с земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, а также права неопределенного круга лиц на свободный проход по указанному земельному участку.

Одновременно полагаем необходимым указать, что сведения о целевом назначении земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), а также о зарегистрированных ограничениях права имелись у должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, поскольку указанная информация отражена в свидетельстве о

государственной регистрации права, которое в силу п. 7.4 Регламента внешнего благоустройства Санкт-Петербурга предоставляется в Комитет по градостроительству и архитектуре в качестве приложения к заявлению на изменение объектов и элементов внешнего благоустройства.

Таким образом, у должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга имелись предусмотренные п. 5.1.6 Приказа Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 13 августа 2010 года № 129 основания для отказа в согласовании проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83.

Вместе с тем, несмотря на отсутствие необходимых согласований и явное противоречие положений проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) требованиям действующего законодательства, строительным нормам и правилам, собственником земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в июне - июле 2013 года установлено ограждение земельного участка по всему периметру, осуществляется лоточная торговля и проводятся ярмарки с установкой тентовых палаток с позиционированием указанного проекта, согласованного Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре, в качестве разрешительного документа, позволяющего совершать указанные действия.

Одновременно, в свою очередь, государственные органы также воспринимают указанный проект, согласованный Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурге в качестве документа, который оправдывает действия собственника земельного участка, о чем свидетельствует Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела от 18 июля 2013 года по материалу КУСП-6503, зарегистрированного 10 июля 2013 года в 34 отделе полиции; письмо Администрации Приморского района Санкт-Петербурга №01-28-000641/13-0-1 от 26 июля 2013 года, а также письмо ГАТИ от 15 июля 2013 года № 01-03-4114/13-0-1.

Учитывая, что собственником земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) с 2011 года совершаются действия, связанные с использованием указанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением с нарушением зарегистрированных ограничений права, указанные действия оправдываются собственником и государственными органами наличием согласованных должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга проектных документов, то доводы и ссылки Комитета о том, что согласованные проектные решения не являются по своей сути разрешительными документами на производство работ не свидетельствуют о законности действий должностных Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, связанных согласованием проектных документов в отношении земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге.

Таким образом, согласовательные действия Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре, направленные на разрешение собственнику земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге осуществлять на земельном участке торговую деятельность, возводить торговое оборудование и ограждение участка, привели и приводят к нарушению права свободного прохода территории, уничтожению объекта благоустройства в виде газона, выполнявшего защитные функции тепловых сетей и отделявшего пешеходную зону от проезжей части пр. Испытателей, созданию препятствий в обслуживании тепловых сетей и нарушению правил пожарной безопасности.

Действия должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре по разрешению и согласованию проектных документов, позволяющие собственнику земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге использовать земельный участка не по назначению и причиняющие существенный вред неограниченному кругу лиц, объективно противоречат целям и задачам, для достижения которых должностные лица Управления наделены должностными полномочиями по проверке проектной документации на предмет ее соответствия градостроительному, земельному законодательству, строительным, инженерным, санитарным и иным ведомственным нормам и правилам.

При этом в результате не проведения проверки представленных собственником участка документов должностными лицами Управления на предмет их соответствия требованиям действующего законодательства, либо в силу корыстной или иной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе, были необоснованно согласованы проектные документы, предусматривающие возможность нецелевого использования земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, что в свою очередь, способствовало причинению неопределенному кругу лиц, включая собственникам помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге существенного вреда, выразившегося в лишении права свободного прохода, невозможности использования земельного участка по назначению.

Таким образом, факты незаконного разрешения и согласования должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга проектной документации, предусматривающей в нарушение приведенных положений закона осуществление на земельном участке торговой деятельности, размещение торгового оборудования и иных объектов благоустройства (разрешительное письмо от № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года, АПЗ от 16 июля 2012 года № 43449/э, проект благоустройства территории с устройством декоративного ограждения исх. № 29889/э от 21 июня 2013 год) дают основания полагать, что в действиях должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре

Санкт-Петербурга содержатся признаки преступлений, предусмотренных, в том числе, ст.ст. 285, 286, 293 УК РФ.

Предположение о содержании в действиях должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга признаков должностных преступлений подтверждается также тем обстоятельством, что заместителем председателя и председателем Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в ответах на обращения по обстоятельствам использования земельного участка умалчиваются и скрываются сами факты согласования Управлением ландшафтной архитектуры проектной документации, представленной собственником участка.

В соответствии со ст. 140 УПК РФ, поводом и основанием для возбуждения уголовного дела является заявление о преступлении, содержащее данные, указывающие на признаки преступления.

Согласно правовой позиции ВС РФ, изложенной в кассационном определении от 1 декабря 2004 года по делу N 72-о04-64, в стадии решения вопроса о наличии в действиях лица признака преступления достаточно установления самого факта противоправности деяния в соответствии с понятием преступления, определенным ст. 14 УК РФ.

Принимая во внимание, что настоящее заявление о преступлении соответствует части 1 статьи 146 УПК РФ, то есть содержит повод и основания, предусмотренные статьей 140 УПК РФ, прошу:

- зарегистрировать настоящее обращение, как сообщение о преступлении,

- в установленный законом срок и в установленном законом порядке провести проверку указанных выше фактов и обстоятельств,

- вынести мотивированное процессуальное решение в порядке статей 146-149 УПК РФ о привлечении к уголовной ответственности должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, по фактам незаконных действий, связанных с согласованием должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга проектной документации, разрешающей использование земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права, уведомить заявителя о принятом решении.

Приложение:

1. Выписка из ЕГРП № 01/064/2013-46661 от 23 июля 2013 года
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 05 июня 2010 года
3. Ответ Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-1241/4 от 16 января 2008 года

4. Письмо Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года
5. Ответ Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-35/469 от 01 июня 2011 года
6. Ответ Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-1-29359/ЮР от 25 мая 2011 года
7. Выписка с официального сайта Кировского районного суда Санкт-Петербурга
8. Архитектурно-планировочное задание № 43449/э от 16 июля 2012 года
9. Ответ Вице-Губернатора Метельского Н.М. от 12 октября 2012 года
10. Ответ Государственной административно-технической инспекции № 01-03-3145/11-2-2 от 25 сентября 2012 года
11. Ответ Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-66965/5 от 23 октября 2012 года
12. Копия решения Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 05 июня 2013 года
13. Ответ Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-28-000519/13-0-1 от 18 июля 2013 года
14. Ответ Государственной административно-технической инспекции № 01-03-4114/13-0-1 от 15 июля 2013 года
15. Ответ Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-28-000641/13-0-1 от 26 июля 2013 года
16. Копия проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года)
17. Копия постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 18 июля 2013 года по материалу КУСП-6503
18. Ответ Прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга № 1550ж12 от 30 апреля 2013 года
19. Ответ Прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга № 1550ж12 от 25 апреля 2013 года
20. Ответ Прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга № 1550ж12 от 14 марта 2013 года
21. Ответ ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу № 7919ж2-2-18 от 22 ноября 2012 года
22. Ответ ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу № 304-2-2-18 от 14 января 2013 года
23. Ответ ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» 91-02-07/25331 от 01 октября 2012 года
24. Ответ Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-5041/5 от 05 февраля 2013 года
25. Ответ Комитета энергетики и инженерного обеспечения Санкт-Петербурга № 15-5396 от 18 апреля 2013 года
26. Копия обращения МОО «Дозор» в Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 23 января 2013 года
27. Фотографии

28.Заявление МОО «Дозор» в Прокуратуру Приморского района Санкт-Петербурга от 20 августа 2013 года № 08-6-123

Уголовная ответственность за заведомо ложный донос мне понятна.

С уважением,
Президент МОО «Дозор»



В.Г.Сергеев



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Почтамтская, д. 2/9,
Санкт-Петербург, Россия, 190000

Р. 11.2013 № 7-3458-2013

На № _____ от _____

Вице-губернатору Санкт-Петербурга

Оганесяну М.М.

Смольный, Санкт-Петербург,
191060

Президенту Межрегиональной общественной организации защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах «Дозор»

Сергееву В.Г.

Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит. А, пом. 1Н, Санкт-Петербург,
197348

В соответствии со ст. 8 Федерального закона «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», п.п. 3.1, 3.5 Инструкции о порядке рассмотрения обращений и приема граждан в органах прокуратуры Российской Федерации, утвержденной приказом Генерального прокурора Российской Федерации от 30.01.2013 № 45 направляется для рассмотрения заявление президента МОО «Дозор» Сергеева В.Г. о несогласии с ответом председателя Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.08.2013.

О результатах рассмотрения обращения прошу сообщить заявителю и в прокуратуру города в установленный законом срок.

Заявителю сообщаю, что ранее прокуратурой города проведена проверка Вашего обращения о несогласии с действиями должностных лиц названного Комитета при выдаче согласования и архитектурно-планировочного задания в отношении земельного участка 83 по Коломяжскому пр., по результатам которой Вам направлен ответ от 20.09.2013 № 7-3458-2013.

Приложение: на *pp* л. в первый адрес.

Начальник управления
по надзору за исполнением
федерального законодательства

старший советник юстиции

Н.А. Попова



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Смольный, Санкт-Петербург, 191060
Тел.: (812) 576-66-51 Факс: (812) 576-73-72
E-mail: oganesyan@vg.gov.spb.ru
Сайт: <http://www.gov.spb.ru>
ОКПО 00021982; ОКОГУ 23010; ОГРН 1027809257178;
ИНН/КПП 7830002078/782501001

на № 25.11.2013 от № 25-19-78/13-9-1

Апп. вице-губер. Оганесяна М.



№25-19-000078/13-9-1

от 25.11.13

✓ Президенту Межрегиональной общественной организации защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах
В.Г. Сергееву

Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А,
пом. 1Н, Санкт-Петербург, 197348

Копия:

Начальнику управления по надзору за исполнением федерального законодательства, старшему советнику юстиций Прокуратуры Санкт-Петербурга
Н.А.Поповой

По существу содержания Вашей жалобы от 25.10.2013 №10-6-170, сообщаю следующее.

23.08.2013 в Комитет по градостроительству и архитектуре поступило заявление МОО «Дозор» вх.№65471, основным доводом которого было то, что «собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2 столкнулись с многочисленными нарушениями действующего законодательства, регулирующего правоотношения в области целевого использования земельного участка».

В обоснование своего довода Вы указали на то, что согласования Комитета по градостроительству и архитектуре размещения объектов благоустройства по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15, к. 2, лит. А), кадастровый номер 78:34:4104А:38 осуществлены с нарушением действующего законодательства.

Так, по мнению заявителей, были нарушены положения Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Закона Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2004 № 1885 «О размещении и оборудовании павильонов ожидания городского пассажирского транспорта», приказа Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей», распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 31.08.1994 № 902-р «Об утверждении «Правил подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и иных.

Ваше несогласие с позицией Комитета по градостроительству и архитектуре основано на различном подходе к толкованию указанных нормативных правовых и правовых актов.

При этом в настоящее время согласно ст. 11 Гражданского кодекса РФ Вы реализуете свое право на судебную защиту в рамках гражданского судопроизводства по вышеуказанному предмету и основаниям.

Решением Куйбышевского районного суда от 05.06.2013 по делу №2-1426/2013 действия Комитета по градостроительству и архитектуре по согласованию размещения на названном земельном участке объекта благоустройства – торгового павильона признаны незаконными.

24.07.2013 Комитетом по градостроительству и архитектуре подана апелляционная жалоба на указанное решение с приведением доводов, в том числе изложенных в письме от 20.09.2013 №1-4-49512/юр.

28.10.2013 Санкт-Петербургский городской суд своим апелляционным определением решение Куйбышевского районного суда от 05.06.2013 отменил, в заявленных требованиях МОО «Дозор» отказал, тем самым признал законность действий Комитета по градостроительству и архитектуре, выраженных в согласовании размещения объектов благоустройства по указанному адресу.

Апелляционное определение вступило в законную силу с момента его вынесения и в настоящее время Вами не обжаловано.

На основании изложенного полагаю, что настоящая жалоба на действия сотрудников Комитета, выразившихся в согласовании размещения объектов благоустройства по указанному адресу, а также в направлении в Ваш адрес письма от 20.09.2013 №1-4-49512/юр с содержанием, несоответствующим позиции МОО «Дозор», является необоснованной и не подлежащей удовлетворению в порядке, предусмотренном Законом РФ от 27.04.1993 № 4866-1 «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан».

Одновременно разъясняю, что согласование размещения объектов потребительского рынка, а также проектов благоустройства территории осуществляется Комитетом по градостроительству и архитектуре на предмет соответствия их объемно-пространственного решения сложившемуся архитектурному облику Санкт-Петербурга в порядке, установленном распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 23.09.2002 № 1784-ра «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга».

Указанное согласование Комитет по градостроительству и архитектуре осуществляет в пределах реализации задачи по формированию архитектурного облика, установленной п. 2.1 «Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре», утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.10.2004 №1679.

Таким образом, Комитет по градостроительству и архитектуре не является исполнительным органом государственной власти, уполномоченным осуществлять контроль и согласование размещения объектов благоустройства, а также благоустройства территорий на предмет

их соответствия действующим строительным, инженерным, санитарным нормам и правилам.

**Вице-губернатор
Санкт-Петербурга**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

М.М. Оганесян



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Почтамтская, д. 2/9,

Санкт-Петербург, Россия, 190000

dp 09.2013 № 7-3458-2013

На № _____ от _____

Президенту Межрегиональной
общественной организации
защиты прав и законных интересов
собственников помещений в
многоквартирных домах

Сергееву В.Г.

Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит.
А, пом. 1Н, Санкт-Петербург,
197348

Прокуратурой города рассмотрены Ваши обращения о несогласии с действиями должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет) и Государственной административно-технической инспекции Санкт-Петербурга, и установлено следующее.

Доводы обращения о несогласии с выдачей Комитетом 24.01.2011 согласования и 18.06.2012 архитектурно-планировочного задания на проектирование и размещение объекта благоустройства (павильона) на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. с кадастровым номером 78:34:4104А:38 являются предметом судебного рассмотрения.

Решением Куйбышевского районного суда от 05.06.2013 действия Комитета по выдаче указанных документов признаны незаконными. Данное решение в силу не вступило в связи с подачей Комитетом апелляционной жалобы, принятой к рассмотрению Санкт-Петербургским городским судом.

В настоящее время сроки действия указанных документов истекли.

В соответствии со ст. 13 ГПК РФ после вступления в силу судебного постановления по данному гражданскому делу оно будет являться обязательным для всех органов государственной власти и местного самоуправления, граждан и организаций.

Согласованным Комитетом проектом благоустройства территории по указанному адресу возможность размещения зданий и сооружений на спорном участке не предусмотрена. При этом, требование об обязательном согласовании проекта благоустройства с владельцами инженерных коммуникаций региональным законодательством не установлено.

11.06.2013 в связи с установлением 06.06.2013 факта производства земляных работ по благоустройству территории по указанному адресу ГАТИ в отношении собственника участка ООО «Спорт Тайм+» возбуждено дело об административном правонарушении по ч. 1 ст. 14 Закона Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге», предусматривающей ответственность за выполнение данных работ в отсутствие ордера ГАТИ.

В соответствии с ч. 1 ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

AB 080770

В связи с неустановлением лица, выполнявшего работы, 23.08.2013 производство по делу прекращено, к указанному времени сроки привлечения к административной ответственности, установленные ст. 4.5 КоАП РФ, истекли.

На обращения МОО «Дозор» ГАТИ даны ответы от 15.07.2013 и 12.08.2013, не противоречащие действующему законодательству.

Бездействие ГАТИ по обращению МОО «Дозор» от 01.07.2013 обжаловано организацией в Дзержинский районный суд. Определением суда от 14.08.2013 производство по делу прекращено в связи с отказом МОО «Дозор» от заявления.

На момент настоящей проверки элементы благоустройства на участке установлены в соответствии с согласованным Комитетом проектом, павильоны и палатки отсутствуют, работы на территории не ведутся.

Объективных данных, свидетельствующих о причинении вреда и нарушении прав граждан, в том числе жильцов дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр., действиями и решениями Комитета и ГАТИ, в ходе проверки не установлено.

С учетом изложенного, достаточных оснований для применения мер прокурорского реагирования, в том числе, для организации проверки в порядке ст.ст. 144-145 УПК РФ, в настоящее время не имеется.

При необходимости, в силу ст. 11 Гражданского кодекса РФ, защита прав может быть осуществлена гражданами самостоятельно в судебном порядке.

Данный ответ может быть обжалован вышестоящему прокурору.

Начальник управления
по надзору за исполнением
федерального законодательства

старший советник юстиции



Н.А. Попова

ДОЗОР

Межрегиональная общественная
организация защиты прав и законных
интересов собственников помещений в
многоквартирных домах

31.10.2013 № 10-2-174

На № _____ от _____

¹
Прокурору Санкт-Петербурга
Литвиненко С.И.
190000, Санкт-Петербург,
Почтамтская ул., д.2/9

КОПИЯ:
Вице-губернатору Санкт-
Петербурга
Лавленцеву В.А.
191060, Санкт-Петербург,
Смольный

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРЕСТУПЛЕНИИ

Межрегиональная общественная организация по защите прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах «Дозор» (далее – МОО «Дозор») представляет интересы граждан - собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2., которые столкнулись с многочисленными нарушениями действующего законодательства, с умышленным пренебрежением председателем Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Рыбиным О.В. своими должностными обязанностями, что причинило существенный вред законным правам и интересам граждан и государства.

Указанные ниже факты и обстоятельства дают достаточные основания усматривать в действиях руководителя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга признаки уголовно-наказуемых деяний, что вынуждает нас обратиться в органы прокуратуры.

22 августа 2013 года МОО «Дозор», действуя в защиту интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Коломяжский, д.15, корп.2, лит. А, обратилось в адрес Председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Рыбина О.В. с заявлением (исх. № 08-6-125 от 22 августа 2013 года) по вопросам нарушения действующего законодательства при согласовании размещения объектов потребительского рынка, а также благоустройства территории по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), кадастровый номер 78:34:4104А:38.

В указанном заявлении МОО «Дозор», ссылаясь на многочисленные нарушения действующего законодательства, регулирующего правоотношения в области целевого использования земельного участка, просил провести служебную проверку изложенных в заявлении обстоятельств на предмет выявления фактов незаконных действий, связанных с согласованием должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре проектной документации, разрешающей использование

вышеуказанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права, по результатам проверки установить и привлечь к ответственности должностных лиц Управления, виновных в выявленных нарушениях, а также принять комплекс мер реагирования, в том числе обеспечить отмену согласования Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) и пресечь дальнейшие действия, направленные на согласование в отношении указанного участка проектной документации, позволяющей использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права.

В ответе № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года Председатель Комитета – главный архитектор Рыбин О.В., установив отсутствие нарушений в действиях должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, по согласованию размещения на земельном участке объектов благоустройства и благоустройства территории, сообщил об отсутствии оснований для проведения служебной проверки.

МОО «Дозор» полагает, что председателем Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Рыбиным О.В., при рассмотрении обращения исх. № 08-6-125 от 22 августа 2013 года либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе не были надлежащим образом исполнены его должностные обязанности.

Так, согласно п.4.5. Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19 октября 2004 года №1679 (далее – Положение) Председатель Комитета руководит деятельностью Комитета и несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Комитет задач и осуществление его полномочий. Более того, в силу п. 4.7. Положения Председатель Комитета применяет меры дисциплинарного взыскания к гражданским служащим и работникам Комитета.

В первую очередь, заявитель полагает, что, председателем Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Рыбиным О.В., до настоящего времени, возможно, незаконно не было обеспечено надлежащее исполнение Комитетом возложенных на него задач. Так, Рыбиным О.В., возможно, не были предприняты эффективные меры, направленные на отмену согласования Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года), повлекшего

использование вышеуказанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права.

По мнению заявителя, выводы председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Рыбина О.В., изложенные в ответе № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года и по своей сути обосновывающие законность согласования Комитетом указанного Проекта благоустройства (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года), основаны на неправильном толковании положений действующего законодательства, регламентирующего спорные правоотношения, и противоречат фактическим обстоятельствам.

Указанный вывод подтверждается следующим:

1. В обоснование отсутствия оснований для проведения служебной проверки Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбин О.В. ссылается на необоснованность ссылки МОО «Дозор» на Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 года № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», и соответственно приходит к выводу о невозможности применения положений указанного Закона в отношении некапитальных объектов, в том числе павильонов.

Вместе с тем, необходимо учитывать, что в силу положений ст. 11.1 ЗК РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством.

Незаконные, по мнению заявителя, действия должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре по согласованию Проекта благоустройства совершены в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:34:4104А:38 по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), принадлежащего ранее на праве собственности ООО «СпортТайм+», с 14 июня 2013 года – ООО «Согласие».

В силу абз. 2 ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является в соответствии со ст. 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства.

Статья 7 ЗК РФ определяет категории земель в РФ по их целевому назначению, и пп. 2 п. 1 указанной статьи в частности относятся земли населенных пунктов.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в п. 1 указанной статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно п. 9 ст. 1 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом, которые в свою очередь устанавливаются правилами землепользования и застройки (п. 8, 9 ст. 1, п. 2 ст. 30).

Законом Санкт-Петербурга № 29-10 от 16 февраля 2009 года утверждены Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Указанные правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Санкт-Петербурга.

Согласно ст. 1 Закона № 29-10 от 16 февраля 2009 года Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, иными федеральными законами, Уставом Санкт-Петербурга, Законами Санкт-Петербурга, в соответствии с положениями Генерального плана Санкт-Петербурга, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Санкт-Петербурга, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Одновременно положениями ч. 4 ст. 2 Закона № 29-10 установлено, что действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, расположенные в границах территориальных зон, за исключением приведенного в вышеуказанной норме закона исчерпывающего перечня земельных участков.

Спорный земельный участок имеет общие границы с земельным участком, на котором расположен многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, который расположен по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, отнесен к землям населенных пунктов, предназначен для размещения жилого дома (жилых домов).

Принимая во внимание, что земельный участок 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) не является тем земельным участком, на который не распространены положения Закона № 29-10 от 16 февраля 2009 года и соответственно требования Правил землепользования и застройки, то соответственно ограничения использования спорного земельного участка в соответствии с видом его разрешенного использования, установленные требованиями Правил землепользования и застройки, должны применяться в отношении вышеуказанного земельного участка.

Одновременно следует учитывать, что на земельный участок с кадастровым номером 78:34:0410401:38, наложен ряд обременений, а именно охранная зона тепловых сетей площадью 1 045 кв.м., охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 24 кв.м., зона градостроительных ограничений площадью 1 560 кв.м., охранная зона канализационных сетей, площадью 4 кв.м., охранная зона канализационных сетей площадью 2 кв.м., право прохода - весь.

Указанный земельный участок находится в пределах территориальной зоны ТУ – зона улично-дорожной сети города – городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения (ст. 38 Правил землепользования и застройки, утв. Законом Санкт-Петербурга № 29-10 от 16 февраля 2009 года), при этом предназначен в частности для размещения объектов трубопроводного транспорта (п. 4 ст. 39 Правил землепользования и застройки).

Вместе с тем, градостроительные регламенты зоны улично-дорожной сети города, зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, утвержденные указанными Правилами землепользования и застройки, которыми закреплены исчерпывающие перечни основных и условно разрешенных видов использования земельных участков, не предусматривают размещение в указанных зонах объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, включая размещение временных нестационарных объектов.

Однако указанное при рассмотрении заявления МОО «Дозор» (исх. № 08-6-125 от 20 сентября 2013 года) Председателем Комитета Рыбиным О.В. учтено не было, а потому вывод о не распространении Закона № 29-10 от 16 февраля 2009 года в отношении некапитальных объектов не свидетельствует о законности действий должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, связанных с фактическим разрешением использования земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) для осуществления торговой деятельности, и соответственно возможности размещения торгового оборудования.

Кроме того, Председатель Комитета Рыбин О.В., ограничивая распространение действия вышеуказанного закона в отношении земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, не учел, что смежным по отношению к спорному земельному участку является земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, на который также распространяется действие Правил землепользования и застройки.

Председателем Комитета Рыбиным О.В. не дана оценка действиям должностных лиц Комитета, связанных с разрешением использования спорного земельного участка для осуществления торговой деятельности с возможностью размещения торгового оборудования, применительно к положениям ст. 6 Правил землепользования и застройки, устанавливающей минимальный отступ от стены многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в размере 10 м. при ширине спорного участка 4,5-10 м.

При этом необходимо учитывать, что на Комитет по градостроительству и архитектуре, как на исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, который проводит единую государственную политику и осуществляет государственное управление в сфере градостроительства и архитектуры в Санкт-Петербурге (п.п. 1.1, 1.2 Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19 октября 2004 года № 1679), возложена обязанность по соблюдению и исполнению требований Правил землепользования и застройки в Санкт-Петербурге, однако данная обязанность Комитетом исполнена не была. Председателем Комитета Рыбиным О.В. не были предприняты меры по предотвращению возможно незаконных действий по согласованию Проекта благоустройства, совершенных Комитетом в нарушение требований, уставленных Правилами.

2. Выводы Председателя Комитета Рыбина О.В. о том, что при согласовании возможности размещения в охранных зонах тепловых сетей объектов благоустройства должностными лицами Комитета не должны учитываться положения действующего законодательства, регламентирующего правила охраны сетей, не свидетельствуют о законности действий должностных лиц Комитета, допустивших возможность размещения в охранной зоне тепловых сетей торгового оборудования, поскольку Правила землепользования и застройки, обязательные для применения должностными лицами Комитета, также запрещают размещение в зоне ТИ1-1 (зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности) торговых павильонов.

Кроме того, в силу п.п. 3, 17 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев. Работникам предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, должна быть обеспечена возможность беспрепятственного доступа к объектам тепловых сетей, находящихся на территории других предприятий, для их обслуживания и ремонта.

Пунктом 33 Приказа Госстроя РФ от 21 апреля 2000 года № 92 «Об утверждении организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах РФ» установлено, что в процессе эксплуатации тепловых сетей должна быть обеспечена их охрана, которая включает в себя комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на ограничение хозяйственной деятельности в охранной зоне тепловых сетей, и осуществляется в объеме требований «Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей» и утверждаемых на их основе органами местного самоуправления Правил охраны тепловых сетей. Для обеспечения сохранности тепловых сетей должны

устанавливаться охранные зоны, в пределах которых ограничивается хозяйственная деятельность.

Согласно кадастровой выписке на земельный участок кад.№78:34:4104А:38, из 1576 кв.м. площади земельного участка 1045 кв.м. составляет охранный зона тепловых сетей, что свидетельствует о запрете размещения на земельном участке временных объектов, что соответственно исключает и возможность проектирования такого размещения.

Одновременно выводы председателя Комитета Рыбина О.В. о том, что Комитетом было согласовано размещение объекта благоустройства – павильона, при размещении которого применение законодательства об охране тепловых сетей не требуется, противоречит требованиям Типовых правил охраны тепловых сетей, которые прямо запрещают возведение временных строений в пределах охранных зон тепловых сетей.

Кроме того, о нарушении указанных Правил самим фактом размещения торгового павильона в охранный зоне тепловых сетей свидетельствуют и неоднократные предписания ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» в адрес собственника земельного участка об освобождении охранный зоны от торговых павильонов на перекрестке пр. Испытателей и Коломяжского пр. (Предписание от 07 июля 2011 года, 01 октября 2012 года).

Таким образом, действия должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре, которые неоднократно согласовали возможность размещения в охранный зоне тепловых сетей временных объектов, предназначенных для осуществления торговой деятельности, и которым было достоверно известно о зарегистрированном обременении спорного земельного участка в виде охранный зоны тепловых сетей, направлены не на ограничение хозяйственной деятельности в охранный зоне тепловых сетей, а наоборот, на придание неправомерным действиям собственника участка легитимного характера.

При этом действия должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, которые на протяжении нескольких лет систематически разрешают использование земельного участка для осуществления торговой деятельности путем размещения торгового оборудования в охранный зоне тепловых сетей, по своей сути направлены на воспрепятствование сотрудникам коммунальных служб обслуживать переданные им на баланс тепловые сети. Кроме того, необходимо учитывать, что до сведения Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга неоднократно доводилась информация о выдаче предписаний ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» в адрес собственника о демонтаже установленного павильона, однако при очередном согласовании проекта благоустройства должностные лица Комитета указанное во внимание не приняли, как и не принял во внимание и Председатель Комитета Рыбин О.В. при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года.

3. Не могут свидетельствовать о законности действий должностных лиц Комитета и выводы Рыбина О.В. о неприменении Закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНИП

2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в отношении торгового павильона, не являющегося объектом капитального строительства, поскольку требования указанных нормативных актов в заявлении МОО «Дозор» применялись в отношении именно многоквартирного дома 15 к. 2 лит. А по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, расположенного на земельном участке, который имеет смежные границы со спорным.

Указанный многоквартирный дом обладает всеми признаками здания, определенными в ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и соответственно нормы указанных нормативно-правовых актов направлены на обеспечение безопасности эксплуатации именно многоквартирного дома, и применяются именно в отношении многоквартирного дома.

При этом, собственники и владельцы помещений многоквартирного дома обладают безусловным правом на безопасное владение и пользование принадлежащим имуществом, которое обеспечивается посредством именно соблюдения требований ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», СНИП 2.07.01-89*, ФЗ «Технический регламент о пожарной безопасности», нарушение которых со стороны должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга создает угрозу повреждения, уничтожения, гибели имущества в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Таким образом, само по себе размещение торгового павильона, иного торгового оборудования, а также установка иных форм внешнего благоустройства, ограничивающих проезд к зданию – многоквартирному дому 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, в нарушение приведенных нормативно-правовых актов, а именно в 50-метровой зоне, обеспечивающей безопасную эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, влияет на обеспечение безопасности эксплуатации дома в связи с возникновением угрозы затруднения своевременности прибытия к месту возможного пожара подразделений государственной противопожарной службы, организации первоочередных спасательных работ и тушение пожаров, создает реальную угрозу разрушения имущества.

4. Нельзя согласиться и с выводом Председателя Комитета Рыбина О.В. о невозможности применения положений СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в отношении отдельных объектов благоустройства, поскольку положения указанного СНИП, направленные также на обеспечение безопасности эксплуатации зданий и сооружений, применялись заявителем, как уже указывалось выше по тексту, в отношении многоквартирного дома.

При этом следует учитывать, что Правительством РФ издано распоряжение от 21 июня 2010 года утверждающее перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Пунктом 57 названного распоряжения к таким стандартам отнесены СНИП 2.07.01-89, утвержденные

Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 года № 78 (в ред. Постановления Госстроя России от 20 августа 1993 года № 18-32).

При таком положении, должностные лица Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга при согласовании возможности размещения на спорном земельном участке торгового оборудования, малых архитектурных форм и ограждения должны были учитывать положения СНиП 2.07.01-89*, запрещающие установку объектов благоустройства в 50-метровой зоне, обеспечивающей безопасную эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит.А.

5. Не может свидетельствовать о законности действий должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга и выводы Председателя Комитета Рыбина О.В. о том, что требование об исключении возможности размещения на тротуарах в непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли не реализуется по причине отсутствия его легального закрепления.

При этом необходимо учитывать, что Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30 ноября 2004 года № 1885 «О размещении и оборудовании павильонов ожидания городского пассажирского транспорта» установлена обязанность Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в месячный срок в установленном порядке утвердить Регламент, положения которого обязательно будут предусматривать условие об исключении возможности размещения на тротуарах в непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли.

Председателем Комитета Рыбиным О.В. в обжалуемом ответе указано, что регламент разработан Комитетом, но не утвержден. Таким образом, на протяжении практически 10 лет со дня предписания осуществить действия по утверждению регламента, Комитетом указанное не исполнено, что позволяет должностным лицам Комитета не учитывать требования Правительства Санкт-Петербурга, изложенные в Постановлении № 1885 от 30 ноября 2004 года, и совершать действия, направленные на согласование возможности размещения торгового оборудования на тротуаре в непосредственной близости от остановки ожидания городского транспорта.

Кроме того, сам по себе факт отсутствия утвержденного Комитетом регламента не свидетельствует об отсутствии легального закрепления запрета возможности размещения торгового оборудования в непосредственной близости от остановочных пунктов ожидания городского пассажирского транспорта, поскольку указанным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30 ноября 2004 года данный запрет установлен, положения регламента, подлежащего утверждению Комитетом, должны содержать указанный запрет, что не оспаривается Председателем Комитета Рыбиным О.В.

6. Выводы Председателя Комитета Рыбина О.В. об отсутствии обязанности должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга осуществлять проверку соответствия возможности проектирования и размещения объектов благоустройства на конкретном земельном участке требованиям не только Регламента внешнего благоустройства Санкт-Петербурга, но требованиям иного действующего законодательства в области градостроительной деятельности, строительным, инженерным, санитарным, ведомственным нормам и правилам, а пределы компетенции Комитета ограничены согласованием и оценкой объемно-пространственного решения объекта благоустройства и оборудования городской среды на соответствие архитектурному облику противоречат требованиям действующего законодательства.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в РФ» от 18 октября 1995 года № 169-ФЗ архитектурно-планировочное задание представляет собой комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Пунктом 3 статьи 3 упомянутого Закона установлено, что архитектурно-планировочное задание выдается по заявке заказчика (застройщика) органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В абзаце 5 приведенной нормы, предусмотрено, что в выдаче архитектурно-планировочного задания может быть отказано, если намерения заказчика (застройщика) противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации, правилам застройки города или иного поселения.

Однако указанное Председателем Комитета Рыбиным О.В. при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года не учтено, выводы об отсутствии обязанности при выдаче архитектурно-планировочного задания и проекта благоустройства территории с устройством ограждения учитывать требования градостроительного и земельного законодательства не подтверждены Рыбиным О.В. положениями закона.

При этом ссылка Председателя Комитета Рыбина О.В. на п. 2.1 Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19 октября 2004 года № 1679, не подтверждает вывод об отсутствии обязанности Комитета учитывать нормы градостроительного и земельного законодательства, поскольку указанный пункт Положения предусматривает, что задачей Комитета также является и разработка и реализация мероприятий, направленных на проведение государственной политики

Санкт-Петербурга и осуществление государственного управления в области градостроительства.

Кроме того, обращаем внимание, что в заявлении МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года в соответствии с положениями Распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 23 сентября 2002 года № 1784-ра «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга» было приведено обоснование того, что проектирование и возможность размещения на конкретном земельном участке объекта внешнего благоустройства поставлена в зависимость не только от соблюдения требований Регламента, но и градостроительного законодательства, действующих строительных, инженерных, санитарных и иных ведомственных норм и правил.

Вместе с тем, Председатель Комитета Рыбин О.В. выводы, изложенные в заявлении МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года не опроверг, и при этом не учел, что п.п. 3.1, 9.1 Регламента установлено, что создание и установка элементов внешнего благоустройства должны вестись в соответствии с согласованной проектной документацией, а проектирование внешнего благоустройства осуществляется в соответствии с требованиями Регламента с соблюдением градостроительного и историко-культурного законодательства РФ и Санкт-Петербурга, действующих строительных, инженерных и иных ведомственных норм и правил, и что контроль за их соблюдением возложен именно на Комитет по градостроительству и архитектуре.

7. Одновременно необходимо обратить Ваше внимание, что Председатель Комитета Рыбин О.В., делая вывод о законности действий должностных лиц Комитета, допустивших согласование проектной документации, разрешающей использование земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) не в соответствии с целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права, не принял во внимание и не дал оценку тому обстоятельству, что решением Кировского районного суда Санкт-Петербурга по делу № 2-2424/2013 удовлетворены иски требования Прокурора Приморского района Санкт-Петербурга к собственнику земельного участка об устранении нарушений действующего земельного законодательства, выразившихся в использовании указанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, а именно для осуществления торговой деятельности.

Также при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года со стороны Председателя Комитета Рыбина О.В. остались не оцененными обстоятельства нарушения требований пожарной безопасности, выразившееся в частности несоответствием фактического расстояния от торгового павильона до жилого дома. Факты нарушения требований пожарной безопасности подтверждаются самим фактом привлечения собственника земельного участка к административной ответственности за правонарушение, предусмотренное ст. 20.4 КоАП РФ.

При этом, сам собственник земельного участка, а также ряд государственных органов обосновывает законность действий по установке объектов благоустройства и использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, а именно для осуществления торговой деятельности, именно наличием согласованного Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга архитектурно-планировочного задания и проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения.

При таких обстоятельствах именно согласовательные действия должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга создают благоприятную среду собственнику для реализации противозаконных действий в части использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением.

При указанных выше обстоятельствах, возникают достаточные основания полагать, что председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбин О.В. либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе возможно незаконно не исполнил или ненадлежащим образом исполнил свои должностные обязанности по обеспечению надлежащего исполнения Комитетом при согласовании Проекта благоустройства возложенных на него задач по соблюдению градостроительного и историко-культурного законодательства РФ и Санкт-Петербурга, действующих строительных, инженерных и иных ведомственных норм и правил.

Кроме того, заявитель полагает, что, председателем Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Рыбиным О.В., либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе надлежащим образом возможно не исполнены обязанности по осуществлению надзора за действиями должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. Так, до настоящего времени не применены меры дисциплинарного взыскания к должностным лицам, допустившим возможно незаконные действия по согласованию проектной документации, фактически разрешающей собственнику земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), который является охранной зоной тепловых, канализационных сетей, сетей связи и сооружений связи, зоной градостроительных ограничений, и который в полном объеме обременен правом свободного прохода.

Непринятие своевременных мер со стороны контролирующего государственного органа по привлечению к ответственности виновного лица за допущенные нарушения закона, влечет за собой чувство его безответственности и

вседозволенности, что также создает благоприятные условия для совершения новых правонарушений.

Таким образом, возникают достаточные основания полагать, что в действиях председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбина О.В. возможно содержатся признаки преступлений, предусмотренных ст.285, 286, 293 УК РФ.

Противоправные, по нашему мнению, действия и бездействие председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбина О.В., существенно нарушают законные права и интересы граждан, создают угрозу их здоровью и безопасности при проходе по указанной выше территории, подрывают у населения доверие к органам власти.

На основании вышеизложенного, прошу:

1. Зарегистрировать настоящее заявление в качестве сообщения о преступлении в соответствии с требованиями, предусмотренными Приказом Генпрокуратуры РФ от 27.12.2007 г. №212 «О порядке учета и рассмотрения в органах прокуратуры Российской Федерации сообщений о преступлениях»;
2. Принять установленные законом меры, направленные на проведение по настоящему заявлению проверки в порядке ст.144-145 УПК РФ
3. О принятых мерах в установленный законом срок уведомить МОО «Дозор» для доведения до сведения граждан.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копия обращения ООО «Дозор» исх. № 08-6-125 от 22 августа 2013 года с приложением;
2. Копия ответа Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года.

Более полную информацию Вы можете получить на сайте <http://www.oodozor.ru/>

С уважением,

Президент МОО «Дозор»




В.Г.Сергеев



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д. 2, Санкт-Петербург, 191023
Тел.: (812) 315-5216 Факс: (812) 710-4803
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru Сайт: http://www.kgainfo.spb.ru
ОКПО 00086958; ОКОГУ 23150; ОГРН 1037843022524;
ИНН/КПП 7830000994/784001001

20 СЕН 2013

№ 14-49512/ар

на № 08-6-125 от 22.08.2013

Президенту Межрегиональной
общественной организации защиты
прав и законных интересов
собственников помещений в
многоквартирных домах
В.Г. Сергееву

Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А,
пом. 1Н, Санкт-Петербург, 197348

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет, КГА) рассмотрев Ваше заявление по вопросам нарушения действующего законодательства при согласовании размещения объектов потребительского рынка, а также благоустройства территории по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., участок 83 (северо-западнее дома 15, корпус 2, литера А), кадастровый номер 78:34:4104А:38, сообщает следующее.

1. Ваша ссылка на Закон Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее – Закон №29-10) не обоснована.

Указанный Закон является документом градостроительного зонирования.

В соответствии с п. 8 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Пунктом 7 названной статьи установлено, что территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно ч. 1 ст. 36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Согласно ч. 7 ст. 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таким образом, действие градостроительных регламентов распространяется в отношении земельных участков и объектов капитального строительства.

На основании изложенного следует вывод о том, что Закон №29-10 в отношении некапитальных объектов, в том числе, павильонов не применяется.

2. Ссылки в заявлении на приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» (далее – Приказ №197) и распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 31.08.1994 № 902-р «Об утверждении «Правил подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге» (далее – Распоряжение №902-р) неверны в силу неправильного толкования указанных актов.

Так, типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей (Приказ №197) должны выполняться предприятиями и организациями независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющими строительство, реконструкцию, техническое перевооружение и эксплуатацию тепловых сетей на территории городов и других населенных пунктов, а также переустройство и эксплуатацию дорог, трамвайных и железнодорожных путей, переездов, зеленых насаждений, подземных и надземных сооружений в непосредственной близости от тепловых сетей.

Правила (Распоряжение №902-р, п. 1.1) обязательны для:

- всех исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, организаций, предприятий и учреждений Санкт-Петербурга, действующих в сфере ведения этих органов и имеющих на балансе в оперативном управлении, в хозяйственном ведении или аренде, обслуживании источники энергоснабжения, инженерные сооружения, коммуникации и здания;

- юридических лиц независимо от объема вещных прав, осуществляющих отпуск, транспортировку или потребление энергоресурсов;

- строительного-монтажных, ремонтных и наладочных организаций, выполняющих строительство, монтаж, наладку и ремонт на объектах жилищно-коммунального и инженерно-энергетического комплекса Санкт-Петербурга.

КГА не является субъектом, на балансе которого в оперативном управлении, в хозяйственном ведении или аренде, обслуживании находятся источники энергоснабжения, инженерные сооружения, коммуникации и здания, в том числе и по указанному адресу.

Кроме того Комитет не уполномочен осуществлять строительство, реконструкцию, техническое перевооружение и эксплуатацию тепловых сетей на территории городов и других населенных пунктов, а также переустройство и эксплуатацию дорог, трамвайных и железнодорожных путей, переездов, зеленых насаждений, подземных и надземных сооружений в непосредственной близости от тепловых сетей.

Также следует обратить внимание на тот факт, что 16.07.2012 КГА согласовал размещение объекта благоустройства – павильона, а не объектов, указанных в Распоряжении №902-р и Приказе №197.

Учитывая сферу действия названных актов, субъектный и объектный составы, в отношении которых осуществляется реализация Приказа №197 и

Распоряжение №902-р, применение последних при размещении объектов благоустройства, а именно, павильонов не требуется.

Таким образом, ссылка на названные акты неосновательна.

3. Указание на применение ст. 11 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» также является необоснованным.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 указанного федерального закона объектом технического регулирования в настоящем Федеральном законе являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

Названным федеральным законом одновременно установлено, что здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных, а сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Павильон, как объект благоустройства признаками здания и сооружения не обладает, характеризуется как некапитальный и нестационарный объект, перенос которого не влечет за собой его повреждение.

В связи с чем в отношении павильона названный закон не применяется.

4. Ваш аргумент о «невозможности установки и размещения торговых павильонов по указанному адресу по причине нарушения СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» является безосновательным в силу его неправильного толкования.

В преамбуле СНиПа указано, что настоящие нормы и правила распространяются на проектирование новых и реконструкцию существующих городских и сельских поселений и включают основные требования к их планировке и застройке. Конкретизацию этих требований следует осуществлять в региональных (территориальных) нормативных документах.

По своему смыслу и содержанию названный СНиП является актом, не приведенным в соответствии с действующим Градостроительным кодексом РФ, поскольку понятия «застройка» и «планировка» в Кодексе отсутствуют.

Понятие «застройка» содержится в Градостроительном кодексе РФ от 07.05.1998 № 73-ФЗ, который в настоящее время утратил силу.

Однако СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» используется в той мере, в которой не противоречит действующему законодательству.

При этом его применение в отношении объектов благоустройства, как отдельных, не являющихся составной частью единой планировки территории, ее застройки является невозможным.

5. Ваш довод о том, что «действующее законодательство не допускает возможности размещения торговых павильонов вблизи остановочных пунктов общественного транспорта» не может быть учтен по следующим основаниям.

Используемый в обосновании Ваших выводов термин «вблизи» не определен действующим законодательством.

Экспертиза в отношении близости или дальности размещения павильона в рамках судебного разбирательства по делу 2-1426/2013 в Куйбышевском районном суде не проводилась.

Таким образом, оснований полагать, что павильон, размещенный на земельном участке с кадастровым номером 78:34:4104А:38 находится вблизи остановочного пункта, не имеется.

Одновременно в подтверждении указанного довода, Вы также ссылаетесь на п. 8.7 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2004 № 1885 «О размещении и оборудовании павильонов ожидания городского пассажирского транспорта» (далее – Постановление №1885).

Данный пункт имеет следующую редакцию: «установить, что Регламент должен содержать, в том числе, условие об исключении возможности размещения на тротуарах в непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли, за исключением объектов распространения печатной продукции и торговли билетной продукцией на проезд в городском пассажирском транспорте».

В соответствии с п. 6 названного постановления Комитету по печати и взаимодействию со средствами массовой информации по согласованию с Комитетом по транспорту утвердить техническое задание на разработку архитектурно-художественного регламента «Комплексное оборудование и оформление павильонов ожидания наземного городского пассажирского транспорта на остановочных пунктах городского пассажирского транспорта, оборудованных рекламоносителями, в Санкт-Петербурге» (далее - Регламент).

Пунктом 7 Постановления №1885 названного постановления предусмотрено, что Комитету по градостроительству и архитектуре в месячный срок в установленном порядке утвердить Регламент.

Толкуя п. 7 и п. 8.7 данного постановления во взаимосвязи, следует вывод о том, что утвержденный КГА Регламент должен устанавливать условие об исключении возможности размещения на тротуарах в

непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли.

В настоящее время Регламент разработан, но не утвержден.

Таким образом, указанное требование в настоящее время не реализуется по причине отсутствия его легального закрепления.

6. Ваш довод о том, что действия КГА по согласованию размещения павильона на указанном земельном участке признаны незаконными на основании решения Куйбышевского районного суда от 05.06.2013 по делу №2-1426/2013 не соответствует действительности.

Названное решение в настоящее время не вступило в законную силу и обжалуется КГА в Санкт-Петербургском городском суде, в связи с чем ссылка на последнее является некорректной.

7. В дополнение сообщаю, что согласование размещения объектов потребительского рынка, а также проектов благоустройства территории осуществляется Комитетом на предмет соответствия их объемно-пространственного решения сложившемуся архитектурному облику Санкт-Петербурга в порядке, установленном распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 23.09.2002 № 1784-ра «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга».

Указанное согласование КГА осуществляет в пределах реализации задачи по формированию архитектурного облика, установленной п. 2.1 «Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре», утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.10.2004 №1679 (далее – Постановление №1679).

На основании изложенного следует вывод о том, что КГА не является исполнительным органом государственной власти, уполномоченным осуществлять контроль и согласование размещения объектов благоустройства, а также благоустройства территорий на предмет их соответствия действующим строительным, инженерным, санитарным нормам и правилам.

Действия Комитета по согласованию размещения объектов благоустройства и благоустройства территории в целях формирования архитектурного облика Санкт-Петербурга соответствуют действующему законодательству.

В связи с чем основания для проведения служебной проверки отсутствуют.

Председатель Комитета -
главный архитектор Санкт-Петербурга



О.В. Рыбин



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Почтамтская, д. 2/9,
Санкт-Петербург, Россия, 190000

Р. 11.2013 № 7-3458-2013

На № _____ от _____

Вице-губернатору Санкт-Петербурга

Оганесяну М.М.

Смольный, Санкт-Петербург,
191060

Президенту Межрегиональной общественной организации защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах «Дозор»

Сергееву В.Г.

Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит. А, пом. 1Н, Санкт-Петербург,
197348

В соответствии со ст. 8 Федерального закона «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», п.п. 3.1, 3.5 Инструкции о порядке рассмотрения обращений и приема граждан в органах прокуратуры Российской Федерации, утвержденной приказом Генерального прокурора Российской Федерации от 30.01.2013 № 45 направляется для рассмотрения заявление президента МОО «Дозор» Сергеева В.Г. о несогласии с ответом председателя Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.08.2013.

О результатах рассмотрения обращения прошу сообщить заявителю и в прокуратуру города в установленный законом срок.

Заявителю сообщаю, что ранее прокуратурой города проведена проверка Вашего обращения о несогласии с действиями должностных лиц названного Комитета при выдаче согласования и архитектурно-планировочного задания в отношении земельного участка 83 по Коломяжскому пр., по результатам которой Вам направлен ответ от 20.09.2013 № 7-3458-2013.

Приложение: на *pp* л. в первый адрес.

Начальник управления
по надзору за исполнением
федерального законодательства

старший советник юстиции

Н.А. Попова

ДОЗОР

Межрегиональная общественная
организация защиты прав и законных
интересов собственников помещений в
многоквартирных домах

31.10.2013 № 10-2-174

На № _____ от _____

¹
Прокурору Санкт-Петербурга
Литвиненко С.И.
190000, Санкт-Петербург,
Почтамтская ул., д.2/9

КОПИЯ:
Вице-губернатору Санкт-
Петербурга
Лавленцеву В.А.
191060, Санкт-Петербург,
Смольный

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРЕСТУПЛЕНИИ

Межрегиональная общественная организация по защите прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах «Дозор» (далее – МОО «Дозор») представляет интересы граждан - собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2., которые столкнулись с многочисленными нарушениями действующего законодательства, с умышленным пренебрежением председателем Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Рыбиным О.В. своими должностными обязанностями, что причинило существенный вред законным правам и интересам граждан и государства.

Указанные ниже факты и обстоятельства дают достаточные основания усматривать в действиях руководителя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга признаки уголовно-наказуемых деяний, что вынуждает нас обратиться в органы прокуратуры.

22 августа 2013 года МОО «Дозор», действуя в защиту интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Коломяжский, д.15, корп.2, лит. А, обратилось в адрес Председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Рыбина О.В. с заявлением (исх. № 08-6-125 от 22 августа 2013 года) по вопросам нарушения действующего законодательства при согласовании размещения объектов потребительского рынка, а также благоустройства территории по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), кадастровый номер 78:34:4104А:38.

В указанном заявлении МОО «Дозор», ссылаясь на многочисленные нарушения действующего законодательства, регулирующего правоотношения в области целевого использования земельного участка, просил провести служебную проверку изложенных в заявлении обстоятельств на предмет выявления фактов незаконных действий, связанных с согласованием должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре проектной документации, разрешающей использование

вышеуказанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права, по результатам проверки установить и привлечь к ответственности должностных лиц Управления, виновных в выявленных нарушениях, а также принять комплекс мер реагирования, в том числе обеспечить отмену согласования Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) и пресечь дальнейшие действия, направленные на согласование в отношении указанного участка проектной документации, позволяющей использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права.

В ответе № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года Председатель Комитета – главный архитектор Рыбин О.В., установив отсутствие нарушений в действиях должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, по согласованию размещения на земельном участке объектов благоустройства и благоустройства территории, сообщил об отсутствии оснований для проведения служебной проверки.

МОО «Дозор» полагает, что председателем Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Рыбиным О.В., при рассмотрении обращения исх. № 08-6-125 от 22 августа 2013 года либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе не были надлежащим образом исполнены его должностные обязанности.

Так, согласно п.4.5. Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19 октября 2004 года №1679 (далее – Положение) Председатель Комитета руководит деятельностью Комитета и несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Комитет задач и осуществление его полномочий. Более того, в силу п. 4.7. Положения Председатель Комитета применяет меры дисциплинарного взыскания к гражданским служащим и работникам Комитета.

В первую очередь, заявитель полагает, что, председателем Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Рыбиным О.В., до настоящего времени, возможно, незаконно не было обеспечено надлежащее исполнение Комитетом возложенных на него задач. Так, Рыбиным О.В., возможно, не были предприняты эффективные меры, направленные на отмену согласования Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года), повлекшего

использование вышеуказанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права.

По мнению заявителя, выводы председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Рыбина О.В., изложенные в ответе № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года и по своей сути обосновывающие законность согласования Комитетом указанного Проекта благоустройства (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года), основаны на неправильном толковании положений действующего законодательства, регламентирующего спорные правоотношения, и противоречат фактическим обстоятельствам.

Указанный вывод подтверждается следующим:

1. В обоснование отсутствия оснований для проведения служебной проверки Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбин О.В. ссылается на необоснованность ссылки МОО «Дозор» на Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 года № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», и соответственно приходит к выводу о невозможности применения положений указанного Закона в отношении некапитальных объектов, в том числе павильонов.

Вместе с тем, необходимо учитывать, что в силу положений ст. 11.1 ЗК РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством.

Незаконные, по мнению заявителя, действия должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре по согласованию Проекта благоустройства совершены в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:34:4104А:38 по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), принадлежащего ранее на праве собственности ООО «СпортТайм+», с 14 июня 2013 года – ООО «Согласие».

В силу абз. 2 ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является в соответствии со ст. 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства.

Статья 7 ЗК РФ определяет категории земель в РФ по их целевому назначению, и пп. 2 п. 1 указанной статьи в частности относятся земли населенных пунктов.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в п. 1 указанной статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно п. 9 ст. 1 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом, которые в свою очередь устанавливаются правилами землепользования и застройки (п. 8, 9 ст. 1, п. 2 ст. 30).

Законом Санкт-Петербурга № 29-10 от 16 февраля 2009 года утверждены Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Указанные правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Санкт-Петербурга.

Согласно ст. 1 Закона № 29-10 от 16 февраля 2009 года Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, иными федеральными законами, Уставом Санкт-Петербурга, Законами Санкт-Петербурга, в соответствии с положениями Генерального плана Санкт-Петербурга, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Санкт-Петербурга, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Одновременно положениями ч. 4 ст. 2 Закона № 29-10 установлено, что действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, расположенные в границах территориальных зон, за исключением приведенного в вышеуказанной норме закона исчерпывающего перечня земельных участков.

Спорный земельный участок имеет общие границы с земельным участком, на котором расположен многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, который расположен по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, отнесен к землям населенных пунктов, предназначен для размещения жилого дома (жилых домов).

Принимая во внимание, что земельный участок 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) не является тем земельным участком, на который не распространены положения Закона № 29-10 от 16 февраля 2009 года и соответственно требования Правил землепользования и застройки, то соответственно ограничения использования спорного земельного участка в соответствии с видом его разрешенного использования, установленные требованиями Правил землепользования и застройки, должны применяться в отношении вышеуказанного земельного участка.

Одновременно следует учитывать, что на земельный участок с кадастровым номером 78:34:0410401:38, наложен ряд обременений, а именно охранная зона тепловых сетей площадью 1 045 кв.м., охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 24 кв.м., зона градостроительных ограничений площадью 1 560 кв.м., охранная зона канализационных сетей, площадью 4 кв.м., охранная зона канализационных сетей площадью 2 кв.м., право прохода - весь.

Указанный земельный участок находится в пределах территориальной зоны ТУ – зона улично-дорожной сети города – городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения (ст. 38 Правил землепользования и застройки, утв. Законом Санкт-Петербурга № 29-10 от 16 февраля 2009 года), при этом предназначен в частности для размещения объектов трубопроводного транспорта (п. 4 ст. 39 Правил землепользования и застройки).

Вместе с тем, градостроительные регламенты зоны улично-дорожной сети города, зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, утвержденные указанными Правилами землепользования и застройки, которыми закреплены исчерпывающие перечни основных и условно разрешенных видов использования земельных участков, не предусматривают размещение в указанных зонах объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, включая размещение временных нестационарных объектов.

Однако указанное при рассмотрении заявления МОО «Дозор» (исх. № 08-6-125 от 20 сентября 2013 года) Председателем Комитета Рыбиным О.В. учтено не было, а потому вывод о не распространении Закона № 29-10 от 16 февраля 2009 года в отношении некапитальных объектов не свидетельствует о законности действий должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, связанных с фактическим разрешением использования земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) для осуществления торговой деятельности, и соответственно возможности размещения торгового оборудования.

Кроме того, Председатель Комитета Рыбин О.В., ограничивая распространение действия вышеуказанного закона в отношении земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, не учел, что смежным по отношению к спорному земельному участку является земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, на который также распространяется действие Правил землепользования и застройки.

Председателем Комитета Рыбиным О.В. не дана оценка действиям должностных лиц Комитета, связанных с разрешением использования спорного земельного участка для осуществления торговой деятельности с возможностью размещения торгового оборудования, применительно к положениям ст. 6 Правил землепользования и застройки, устанавливающей минимальный отступ от стены многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в размере 10 м. при ширине спорного участка 4,5-10 м.

При этом необходимо учитывать, что на Комитет по градостроительству и архитектуре, как на исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, который проводит единую государственную политику и осуществляет государственное управление в сфере градостроительства и архитектуры в Санкт-Петербурге (п.п. 1.1, 1.2 Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19 октября 2004 года № 1679), возложена обязанность по соблюдению и исполнению требований Правил землепользования и застройки в Санкт-Петербурге, однако данная обязанность Комитетом исполнена не была. Председателем Комитета Рыбиным О.В. не были предприняты меры по предотвращению возможно незаконных действий по согласованию Проекта благоустройства, совершенных Комитетом в нарушение требований, уставленных Правилами.

2. Выводы Председателя Комитета Рыбина О.В. о том, что при согласовании возможности размещения в охранных зонах тепловых сетей объектов благоустройства должностными лицами Комитета не должны учитываться положения действующего законодательства, регламентирующего правила охраны сетей, не свидетельствуют о законности действий должностных лиц Комитета, допустивших возможность размещения в охранной зоне тепловых сетей торгового оборудования, поскольку Правила землепользования и застройки, обязательные для применения должностными лицами Комитета, также запрещают размещение в зоне ТИ1-1 (зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности) торговых павильонов.

Кроме того, в силу п.п. 3, 17 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев. Работникам предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, должна быть обеспечена возможность беспрепятственного доступа к объектам тепловых сетей, находящихся на территории других предприятий, для их обслуживания и ремонта.

Пунктом 33 Приказа Госстроя РФ от 21 апреля 2000 года № 92 «Об утверждении организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах РФ» установлено, что в процессе эксплуатации тепловых сетей должна быть обеспечена их охрана, которая включает в себя комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на ограничение хозяйственной деятельности в охранной зоне тепловых сетей, и осуществляется в объеме требований «Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей» и утверждаемых на их основе органами местного самоуправления Правил охраны тепловых сетей. Для обеспечения сохранности тепловых сетей должны

устанавливаться охранные зоны, в пределах которых ограничивается хозяйственная деятельность.

Согласно кадастровой выписке на земельный участок кад.№78:34:4104А:38, из 1576 кв.м. площади земельного участка 1045 кв.м. составляет охранный зона тепловых сетей, что свидетельствует о запрете размещения на земельном участке временных объектов, что соответственно исключает и возможность проектирования такого размещения.

Одновременно выводы председателя Комитета Рыбина О.В. о том, что Комитетом было согласовано размещение объекта благоустройства – павильона, при размещении которого применение законодательства об охране тепловых сетей не требуется, противоречит требованиям Типовых правил охраны тепловых сетей, которые прямо запрещают возведение временных строений в пределах охранных зон тепловых сетей.

Кроме того, о нарушении указанных Правил самим фактом размещения торгового павильона в охранный зоне тепловых сетей свидетельствуют и неоднократные предписания ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» в адрес собственника земельного участка об освобождении охранный зоны от торговых павильонов на перекрестке пр. Испытателей и Коломяжского пр. (Предписание от 07 июля 2011 года, 01 октября 2012 года).

Таким образом, действия должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре, которые неоднократно согласовали возможность размещения в охранный зоне тепловых сетей временных объектов, предназначенных для осуществления торговой деятельности, и которым было достоверно известно о зарегистрированном обременении спорного земельного участка в виде охранный зоны тепловых сетей, направлены не на ограничение хозяйственной деятельности в охранный зоне тепловых сетей, а наоборот, на придание неправомерным действиям собственника участка легитимного характера.

При этом действия должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, которые на протяжении нескольких лет систематически разрешают использование земельного участка для осуществления торговой деятельности путем размещения торгового оборудования в охранный зоне тепловых сетей, по своей сути направлены на воспрепятствование сотрудникам коммунальных служб обслуживать переданные им на баланс тепловые сети. Кроме того, необходимо учитывать, что до сведения Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга неоднократно доводилась информация о выдаче предписаний ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» в адрес собственника о демонтаже установленного павильона, однако при очередном согласовании проекта благоустройства должностные лица Комитета указанное во внимание не приняли, как и не принял во внимание и Председатель Комитета Рыбин О.В. при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года.

3. Не могут свидетельствовать о законности действий должностных лиц Комитета и выводы Рыбина О.В. о неприменении Закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНИП

2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в отношении торгового павильона, не являющегося объектом капитального строительства, поскольку требования указанных нормативных актов в заявлении МОО «Дозор» применялись в отношении именно многоквартирного дома 15 к. 2 лит. А по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, расположенного на земельном участке, который имеет смежные границы со спорным.

Указанный многоквартирный дом обладает всеми признаками здания, определенными в ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и соответственно нормы указанных нормативно-правовых актов направлены на обеспечение безопасности эксплуатации именно многоквартирного дома, и применяются именно в отношении многоквартирного дома.

При этом, собственники и владельцы помещений многоквартирного дома обладают безусловным правом на безопасное владение и пользование принадлежащим имуществом, которое обеспечивается посредством именно соблюдения требований ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», СНИП 2.07.01-89*, ФЗ «Технический регламент о пожарной безопасности», нарушение которых со стороны должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга создает угрозу повреждения, уничтожения, гибели имущества в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Таким образом, само по себе размещение торгового павильона, иного торгового оборудования, а также установка иных форм внешнего благоустройства, ограничивающих проезд к зданию – многоквартирному дому 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, в нарушение приведенных нормативно-правовых актов, а именно в 50-метровой зоне, обеспечивающей безопасную эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, влияет на обеспечение безопасности эксплуатации дома в связи с возникновением угрозы затруднения своевременности прибытия к месту возможного пожара подразделений государственной противопожарной службы, организации первоочередных спасательных работ и тушение пожаров, создает реальную угрозу разрушения имущества.

4. Нельзя согласиться и с выводом Председателя Комитета Рыбина О.В. о невозможности применения положений СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в отношении отдельных объектов благоустройства, поскольку положения указанного СНИП, направленные также на обеспечение безопасности эксплуатации зданий и сооружений, применялись заявителем, как уже указывалось выше по тексту, в отношении многоквартирного дома.

При этом следует учитывать, что Правительством РФ издано распоряжение от 21 июня 2010 года утверждающее перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Пунктом 57 названного распоряжения к таким стандартам отнесены СНИП 2.07.01-89, утвержденные

Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 года № 78 (в ред. Постановления Госстроя России от 20 августа 1993 года № 18-32).

При таком положении, должностные лица Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга при согласовании возможности размещения на спорном земельном участке торгового оборудования, малых архитектурных форм и ограждения должны были учитывать положения СНиП 2.07.01-89*, запрещающие установку объектов благоустройства в 50-метровой зоне, обеспечивающей безопасную эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит.А.

5. Не может свидетельствовать о законности действий должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга и выводы Председателя Комитета Рыбина О.В. о том, что требование об исключении возможности размещения на тротуарах в непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли не реализуется по причине отсутствия его легального закрепления.

При этом необходимо учитывать, что Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30 ноября 2004 года № 1885 «О размещении и оборудовании павильонов ожидания городского пассажирского транспорта» установлена обязанность Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в месячный срок в установленном порядке утвердить Регламент, положения которого обязательно будут предусматривать условие об исключении возможности размещения на тротуарах в непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли.

Председателем Комитета Рыбиным О.В. в обжалуемом ответе указано, что регламент разработан Комитетом, но не утвержден. Таким образом, на протяжении практически 10 лет со дня предписания осуществить действия по утверждению регламента, Комитетом указанное не исполнено, что позволяет должностным лицам Комитета не учитывать требования Правительства Санкт-Петербурга, изложенные в Постановлении № 1885 от 30 ноября 2004 года, и совершать действия, направленные на согласование возможности размещения торгового оборудования на тротуаре в непосредственной близости от остановки ожидания городского транспорта.

Кроме того, сам по себе факт отсутствия утвержденного Комитетом регламента не свидетельствует об отсутствии легального закрепления запрета возможности размещения торгового оборудования в непосредственной близости от остановочных пунктов ожидания городского пассажирского транспорта, поскольку указанным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30 ноября 2004 года данный запрет установлен, положения регламента, подлежащего утверждению Комитетом, должны содержать указанный запрет, что не оспаривается Председателем Комитета Рыбиным О.В.

6. Выводы Председателя Комитета Рыбина О.В. об отсутствии обязанности должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга осуществлять проверку соответствия возможности проектирования и размещения объектов благоустройства на конкретном земельном участке требованиям не только Регламента внешнего благоустройства Санкт-Петербурга, но требованиям иного действующего законодательства в области градостроительной деятельности, строительным, инженерным, санитарным, ведомственным нормам и правилам, а пределы компетенции Комитета ограничены согласованием и оценкой объемно-пространственного решения объекта благоустройства и оборудования городской среды на соответствие архитектурному облику противоречат требованиям действующего законодательства.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в РФ» от 18 октября 1995 года № 169-ФЗ архитектурно-планировочное задание представляет собой комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Пунктом 3 статьи 3 упомянутого Закона установлено, что архитектурно-планировочное задание выдается по заявке заказчика (застройщика) органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В абзаце 5 приведенной нормы, предусмотрено, что в выдаче архитектурно-планировочного задания может быть отказано, если намерения заказчика (застройщика) противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации, правилам застройки города или иного поселения.

Однако указанное Председателем Комитета Рыбиным О.В. при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года не учтено, выводы об отсутствии обязанности при выдаче архитектурно-планировочного задания и проекта благоустройства территории с устройством ограждения учитывать требования градостроительного и земельного законодательства не подтверждены Рыбиным О.В. положениями закона.

При этом ссылка Председателя Комитета Рыбина О.В. на п. 2.1 Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19 октября 2004 года № 1679, не подтверждает вывод об отсутствии обязанности Комитета учитывать нормы градостроительного и земельного законодательства, поскольку указанный пункт Положения предусматривает, что задачей Комитета также является и разработка и реализация мероприятий, направленных на проведение государственной политики

Санкт-Петербурга и осуществление государственного управления в области градостроительства.

Кроме того, обращаем внимание, что в заявлении МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года в соответствии с положениями Распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 23 сентября 2002 года № 1784-ра «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга» было приведено обоснование того, что проектирование и возможность размещения на конкретном земельном участке объекта внешнего благоустройства поставлена в зависимость не только от соблюдения требований Регламента, но и градостроительного законодательства, действующих строительных, инженерных, санитарных и иных ведомственных норм и правил.

Вместе с тем, Председатель Комитета Рыбин О.В. выводы, изложенные в заявлении МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года не опроверг, и при этом не учел, что п.п. 3.1, 9.1 Регламента установлено, что создание и установка элементов внешнего благоустройства должны вестись в соответствии с согласованной проектной документацией, а проектирование внешнего благоустройства осуществляется в соответствии с требованиями Регламента с соблюдением градостроительного и историко-культурного законодательства РФ и Санкт-Петербурга, действующих строительных, инженерных и иных ведомственных норм и правил, и что контроль за их соблюдением возложен именно на Комитет по градостроительству и архитектуре.

7. Одновременно необходимо обратить Ваше внимание, что Председатель Комитета Рыбин О.В., делая вывод о законности действий должностных лиц Комитета, допустивших согласование проектной документации, разрешающей использование земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) не в соответствии с целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права, не принял во внимание и не дал оценку тому обстоятельству, что решением Кировского районного суда Санкт-Петербурга по делу № 2-2424/2013 удовлетворены иски требования Прокурора Приморского района Санкт-Петербурга к собственнику земельного участка об устранении нарушений действующего земельного законодательства, выразившихся в использовании указанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, а именно для осуществления торговой деятельности.

Также при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года со стороны Председателя Комитета Рыбина О.В. остались не оцененными обстоятельства нарушения требований пожарной безопасности, выразившееся в частности несоответствием фактического расстояния от торгового павильона до жилого дома. Факты нарушения требований пожарной безопасности подтверждаются самим фактом привлечения собственника земельного участка к административной ответственности за правонарушение, предусмотренное ст. 20.4 КоАП РФ.

При этом, сам собственник земельного участка, а также ряд государственных органов обосновывает законность действий по установке объектов благоустройства и использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, а именно для осуществления торговой деятельности, именно наличием согласованного Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга архитектурно-планировочного задания и проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения.

При таких обстоятельствах именно согласовательные действия должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга создают благоприятную среду собственнику для реализации противозаконных действий в части использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением.

При указанных выше обстоятельствах, возникают достаточные основания полагать, что председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбин О.В. либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе возможно незаконно не исполнил или ненадлежащим образом исполнил свои должностные обязанности по обеспечению надлежащего исполнения Комитетом при согласовании Проекта благоустройства возложенных на него задач по соблюдению градостроительного и историко-культурного законодательства РФ и Санкт-Петербурга, действующих строительных, инженерных и иных ведомственных норм и правил.

Кроме того, заявитель полагает, что, председателем Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Рыбиным О.В., либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе надлежащим образом возможно не исполнены обязанности по осуществлению надзора за действиями должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. Так, до настоящего времени не применены меры дисциплинарного взыскания к должностным лицам, допустившим возможно незаконные действия по согласованию проектной документации, фактически разрешающей собственнику земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), который является охранной зоной тепловых, канализационных сетей, сетей связи и сооружений связи, зоной градостроительных ограничений, и который в полном объеме обременен правом свободного прохода.

Непринятие своевременных мер со стороны контролирующего государственного органа по привлечению к ответственности виновного лица за допущенные нарушения закона, влечет за собой чувство его безответственности и

вседозволенности, что также создает благоприятные условия для совершения новых правонарушений.

Таким образом, возникают достаточные основания полагать, что в действиях председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбина О.В. возможно содержатся признаки преступлений, предусмотренных ст.285, 286, 293 УК РФ.

Противоправные, по нашему мнению, действия и бездействие председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбина О.В., существенно нарушают законные права и интересы граждан, создают угрозу их здоровью и безопасности при проходе по указанной выше территории, подрывают у населения доверие к органам власти.

На основании вышеизложенного, прошу:

1. Зарегистрировать настоящее заявление в качестве сообщения о преступлении в соответствии с требованиями, предусмотренными Приказом Генпрокуратуры РФ от 27.12.2007 г. №212 «О порядке учета и рассмотрения в органах прокуратуры Российской Федерации сообщений о преступлениях»;
2. Принять установленные законом меры, направленные на проведение по настоящему заявлению проверки в порядке ст.144-145 УПК РФ
3. О принятых мерах в установленный законом срок уведомить МОО «Дозор» для доведения до сведения граждан.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копия обращения ООО «Дозор» исх. № 08-6-125 от 22 августа 2013 года с приложением;
2. Копия ответа Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года.

Более полную информацию Вы можете получить на сайте <http://www.oodozor.ru/>

С уважением,

Президент МОО «Дозор»




В.Г.Сергеев

ДОЗОР

Межрегиональная общественная
организация защиты прав и законных
интересов собственников помещений в
многоквартирных домах

Председателю Комитета по
градостроительству и архитектуре
Правительства Санкт-Петербурга
Рыбину О.В.

191023, Санкт-Петербург,
пл. Ломоносова, д. 2

22.08.2013 г. № 08-6-125

На № _____ от _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

В связи с тем, что собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, столкнулись с многочисленными нарушениями действующего законодательства, регулирующего правоотношения в области целевого использования земельного участка, МОО «Дозор» вынужден обратиться лично к Вам и указать следующее.

На основании договора № 22/03-00//КЛМ купли-продажи земельного участка от 22 марта 2010 года, дополнительного соглашения № 1 от 22 марта 2010 года собственником земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., участок № 83 (северо-западнее дома 15, корпус 2, литера А), кадастровый номер 78:34:4104А:38, площадью 1 567,0 кв.м., является ООО «Спорт Тайм+», генеральным директором данной организации является Мельничук А.В. 14 июня 2013 года Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу зарегистрирован переход права собственности на указанный земельный участок к ООО «Согласие», ИНН 7814464847, директором которого является Бортовой В.Л.

Указанный земельный участок имеет общие границы с земельным участком, на котором расположен многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, который расположен по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2., отнесен к землям населенных пунктов, предназначен для размещения жилого дома (жилых домов), на земельный участок наложен ряд обременений, а именно: охранный зона тепловых сетей, площадью 1 045 кв.м., охранный зона сетей связи и сооружений связи, площадью 24 кв.м., зона градостроительных ограничений, площадью 1 560 кв.м., охранный зона канализационных сетей, площадью 4 кв.м., охранный зона канализационных сетей, площадью 2 кв.м., право прохода – весь, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вместе с тем, несмотря на зарегистрированные ограничения (обременения) права, расположение земельного участка в зоне интенсивного движения автотранспорта и пассажиропотоков, а также в зоне остановок общественного транспорта, с 2011 года собственником земельного участка постоянно допускается использование земельного участка в нарушение его целевого назначения путем размещения торговых киосков, иного торгового оборудования, установления ограждений по всему периметру земельного участка. Указанное привело к

уничтожению объекта благоустройства в виде газона, а также к нарушению права жителей Санкт-Петербурга, собственников помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурга на свободный проход, на использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением, на безопасную эксплуатацию помещений указанного дома в связи с нарушением требований пожарной безопасности, правил охраны тепловых сетей.

Положениями ст. 30 ГрК РФ предусмотрена разработка градостроительных регламентов, в целях обеспечения прав и законных интересов лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Правила землепользования и застройки включают в себя градостроительные регламенты, и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются: 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Законом Санкт-Петербурга № 29-10 от 16 февраля 2009 года утверждены Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Указанные правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Санкт-Петербурга.

Статьей 21 Правил землепользования и застройки установлен Градостроительный регламент жилой зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Согласно п. 3 ч. 6 ст. 21 Градостроительного регламента минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил.

Статьей 6 Правил установлены минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров.

Таким образом, поскольку средняя ширина земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге составляет 4,5-10 м., то с учетом приведенных положений закона, устанавливающих минимальный отступ от стены многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в размере 10 м., расположение на указанном земельном участке каких-либо объектов строительства не возможно, поскольку иное будет являться нарушением требований ст. 6 Закона Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Одновременно следует учитывать, что расположение земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) в пределах территориальной зоны ТУ – зона улично-дорожной сети города также исключает размещение в указанной зоне объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ч. 4 ст. 38 Правил землепользования и застройки).

Также указанный земельный участок находится в пределах зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур, что также в силу ст. 39 Правил землепользования и застройки исключает размещение на земельном участке объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, однако согласно строке 35 таблицы 4 ст. 39 Правил предназначается в частности для размещения объектов трубопроводного транспорта.

Поскольку из 1576 кв.м. площади земельного участка 1045 кв.м. составляет охранный зона тепловых сетей, то с учетом п. 5 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Минстроя России от 17 августа 1992 года № 197, п. 1.13 Правил подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге, утвержденных Распоряжением Мэра – Председателя Правительства Санкт-Петербурга № 902-р от 31 августа 1994 года, на указанном земельном участке не допускается возведение каких-либо построек, складирование материалов, устройства свалок, посадки деревьев, кустарников и т.п.

Одновременно следует учитывать, что в соответствии со ст. 11 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здание или сооружение должно быть спроектировано и построено, а территория, необходимая для использования здания или сооружения, должна быть благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями и сооружениями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

В целях реализации положений названного Закона Правительством РФ издано распоряжение от 21 июня 2010 года утверждающее перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года. Пунктом 57 названного распоряжения к таким стандартам отнесены СНиП 2.07.01-89, утвержденные

Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 года № 78 (в ред. Постановления Госстроя России от 20 августа 1993 года № 18-32)

В соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов» ширина пешеходной части тротуара должна составлять не менее 4-х метров (п. 6.18), расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки следует принимать не менее 50 м., а при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77, не менее 25 м. Расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м. от линии застройки полосу шириной 6 м., пригодную для проезда пожарных машин. (п. 6.19).

Таким образом, в 50-метровой зоне, обеспечивающей безопасную эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит.А, запрещается установка и размещение торговых павильонов, а также установка иных форм внешнего благоустройства, ограничивающих проезд к зданию.

Также в соответствии с Противопожарными требованиями СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов» (Приложение 1* обязательное к применению) при проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5 - 8 м для зданий до 10 этажей включ. и 8-10 м для зданий свыше 10 этажей. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев (п.2*).

Таким образом, законодательство о пожарной безопасности исключает возможность размещения временных объектов и объектов внешнего благоустройства на расстоянии 8-10 м. от многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, в связи с чем земельный участок 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), средняя ширина которого составляет 4,5-10 м. и который вплотную примыкает к указанному многоквартирному дому, не может быть использован для осуществления торговой деятельности путем размещения торгового оборудования, а также для размещения иных форм внешнего благоустройства, ограничивающих возможность подхода и подъезда к многоквартирному дому, поскольку иное противоречит требованиям действующего законодательства в области пожарной безопасности.

Одновременно необходимо отметить, что действующее законодательство Санкт-Петербурга также не допускает возможности

размещения торговых павильонов вблизи остановочных пунктов общественного транспорта.

Исключение возможности размещения на тротуарах в непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли, предусмотрено также п. 8.7 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30 ноября 2004 года № 1885 «О размещении и оборудовании павильонов ожидания городского пассажирского транспорта». При этом, согласно п.7 указанного Постановления, именно на Комитет по градостроительству и архитектуре возложена обязанность по реализации данного запрета.

При этом пункт ожидания общественного транспорта, расположенный вдоль пр. Испытателей около дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге характеризуется высокой плотностью пассажиропотока, поскольку на нем осуществляется пересадка пассажиров из метро на наземный транспорт, движущийся в сторону Светлановской пл. и далее в сторону Выборгского и Калининского районов.

Посадочная площадка данного остановочного пункта, предназначенная для остановки автобусных маршрутов №№ 9, 93, 40, 38, троллейбусных маршрутов №№ 40, 50, а также более 10 маршрутов коммерческих автобусом и маршрутных такси, оборудована всего одним

С учетом приведенных положений действующего законодательства, следует обратить Ваше внимание, что, несмотря на высказанный Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в письме от 16 января 2008 года № 1-4-1241/4 запрет на размещение на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), все действия собственника земельного участка с 2011 года, связанные с размещением на указанном земельном участке торгового оборудования, ограждений оправдываются путем предъявления различным государственным органам, собственникам помещений многоквартирного дома, разрешительной документации, согласованной начальником Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.

В частности разрешительным письмом № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга разрешил ООО «СпортТайм+» осуществление градостроительной деятельности в виде разработки проекта размещения торговых павильонов, обратив внимание собственника на необходимость получения согласования проекта с Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга, УГИБДД, Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству, владельцами инженерных сетей, попадающих в границы проектирования.

Вместе с тем, Администрация Приморского района Санкт-Петербурга письмами от 03 марта 2011 года и от 03 мая 2011 года информировало ООО «СпортТайм+» о нецелесообразности размещения торговых павильонов по данному адресу, поскольку в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16 ноября 2011 года № 1735 «О городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости» Коломяжский

проспект входит в Перечень основных транспортных магистралей Санкт-Петербурга, на которых размещение торговых павильонов запрещено, земельный участок расположен в непосредственной близости к остановкам ожидания городского общественного транспорта, в зоне треугольника видимости, а также в охранной зоне тепловых сетей, сетей связи и сооружений связи, градостроительных ограничений, канализационных сетей.

Однако, несмотря на отсутствие предусмотренных согласований со стороны Администрации Приморского района Санкт-Петербурга, владельцев инженерных ведомств города, только на основании разрешительного письма Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года и проекта ООО «Балтком» установки временных торговых павильонов, 29 апреля 2011 года на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) был установлен торговый павильон, 21 мая 2011 года на газоне, расположенном вдоль проспекта Испытателей были начаты работы по установке опалубки для заливки ж/б фундаментов, в ночь с 28 июня 2011 года на 29 июня 2011 года на данном земельном участке был установлен ряд торговых павильонов.

В связи с осуществлением со стороны собственника земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) неправомερных действий, связанных с установкой торговых павильонов, ООО «Монолит», являющейся управляющей компанией Торгового комплекса «Купеческий двор», расположенного в доме 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, были направлены заявления в Прокуратуру Приморского района Санкт-Петербурга, Государственную административно-техническую инспекцию, Администрацию Приморского района Санкт-Петербурга и иные государственные органы с просьбой принять меры, обеспечивающие соблюдение законодательства о благоустройстве и не допускающие размещение торговых киосков на данном земельном участке.

При этом обращаем Ваше внимание, что на заявление ООО «Монолит», направленное в адрес Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, по вопросу незаконной установки торгового павильона на земельном участке № 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) последний в письме № 1-1-29359/ЮР от 25 мая 2011 года указал, что сведениями о предоставлении земельных участках, за исключением земельных участков, предоставленных ООО «Союз» и ООО «Лидер», для целей размещения объектов торговли Комитет не обладает, в связи с чем данный вопрос не находится в компетенции Комитета и направил обращение ООО «Монолит» в Администрацию Приморского района Санкт-Петербурга.

Однако в ходе проведенной Государственной Административно-технической инспекцией Санкт-Петербурга проверки было установлено, что ООО «СпортТайм+» заключило договора аренды земельного участка с ИП Аветисян Л.Ю. в целях размещения торговых павильонов, силами ГАТИ ИП Аветисян Л.Ю. был привлечен к административной ответственности за

совершение правонарушения, предусмотренного п. 1 ст. 14 Закона Санкт-Петербурга от 31 мая 2010 года № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» (Постановление № 1954 от 17 июня 2011 года) за производство работ по устройству фундамента для установки торгового оборудования без ордера ГАТИ, что, в свою очередь, не помешало ИП Аветисян Л.Ю. в ночь с 28 июня 2011 года на 29 июня 2011 года установить на земельном участке ряд торговых павильонов.

И только в результате действий ООО «Монолит», направленных на обжалование действий ООО «СпортТайм+», ИП Аветисян Л.Ю. по использованию земельного участка в нарушение его целевого назначения, совершенных на основании разрешительного письма Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года, 27 мая 2011 года и 30 июня 2011 года установленные на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) были демонтированы, а ООО «СпортТайм+» было выдано предписание об устранении выявленных нарушениях законодательства в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге.

Однако, несмотря на отсутствие законодательной возможности размещения на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) торговых павильонов и осуществления торговой деятельности, 18 июня 2012 года Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга выдано архитектурно-планировочное задание, которым разрешена ООО «СпортТайм+» разработка проекта размещения торговых павильонов на указанном земельном участке, при условии соблюдения требований, указанных в задании, при наличии возражений со стороны Администрации Приморского района Санкт-Петербурга, выраженного в письме № 01-35/469 от 01 июня 2011 года.

В ночь с 29 августа 2012 года на 30 августа 2012 года на основании согласованного Начальником управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга архитектурно-планировочного задания на указанном земельном участке со стороны пр. Испытателей ООО «СпортТайм+» был установлен торговый киоск, в связи с чем ООО «Монолит» в очередной раз вынуждено было обратиться в различные государственные органы с заявлениями о принятии мер, обеспечивающих соблюдение действующего земельного законодательства и законодательства о благоустройстве, не допущении размещения торговых киосков на данном земельном участке.

В результате предпринятых ООО «Монолит» действий по оспариванию действий ООО «СпортТайм+» со стороны государственных органов были предприняты следующие меры, направленные на пресечение нарушений действующего законодательства. В частности 05 октября 2012 года в отношении ООО «СпортТайм+» вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ, которое для рассмотрения и привлечения к административной ответственности было направлено в Управление Росреестра по Санкт-

Петербургу, 20 ноября 2012 года ООО «Спорт Тайм+» Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу объявлено устное замечание, а руководителю ООО «Спорт Тайм+» выдано предписание №713/12/1 об устранении нарушений земельного законодательства в срок до 20 февраля 2013 года путем демонтажа установленного киоска. В связи с неисполнением руководителем ООО «СпортТайм+» в установленный срок требований предписания № 713/12/1 07 марта 2013 года Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу в отношении ООО «СпортТайм+» был составлен протокол о возбуждении дела об административном правонарушении по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ, который для рассмотрения был направлен мировому судье. Постановлением мирового судьи судебного участка № 68 Санкт-Петербурга ООО «СпортТайм+» привлечено к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ и назначено наказание в виде административного штрафа.

29 марта 2013 года Прокурором Приморского района Санкт-Петербурга в Кировский районный суд Санкт-Петербурга было направлено исковое заявление к ООО «Спорт Тайм+» об обязанности устранить допущенные нарушения требований земельного законодательства (дело № 2-2424/2013); иски удовлетворены в полном объеме.

Кроме того, в связи с несоответствием фактического расстояния от павильона до жилого дома требованиям пожарной безопасности Отделом надзорной деятельности Приморского района Управления надзорной деятельности Главного Управления в отношении ООО «Спорт Тайм+» возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст.20.4 КоАП РФ. 25 декабря 2012 года в отношении ООО «Спорт Тайм+» вынесено Постановление №2-22-790 о назначении административного наказания в виде штрафа в размере 150 000 рублей.

Также в связи с размещением торгового павильона в охранной зоне тепловых сетей ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» выдавались предписания об освобождении охранной зоны, а Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга было направлено в адрес Администрации Приморского района Санкт-Петербурга обращение с целью его рассмотрения с учетом ранее выданных предписаний о демонтаже объектов мелкорозничной торговли и принятии необходимых мер по освобождению и недопущению нахождения в охранных зонах коммунальных тепловых сетей нестационарных объектов торговли (письмо Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 15-5396 от 18 апреля 2013 года).

Однако, следует обратить также Ваше внимание, что законность своих действий ООО «СпортТайм+» обосновывало и обосновывает наличием согласованного Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуры Санкт-Петербурга Архитектурно-планировочным заданием на проектирование и размещение торгового павильона от 16 июля 2012 года № 43449/э.

Именно в связи с наличием указанного выше АПЗ ряд государственных органов отказывались принимать меры в отношении ООО «Спорт Тайм+» в части нарушения законодательства в сфере благоустройства, что

подтверждается ответом Вице-губернатора Санкт-Петербурга Метельского Н.М. от 12 октября 2012 года, ответом ГАТИ от 25 сентября 2012 года №01-03-3145/11-2-1, ответом КГА от 23 октября 2012 года №1-4-66965/5.

В связи с отказом государственных органов предпринимать какие-либо действия, направленные на пресечение незаконных действий ООО «СпортТайм+», собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, МОО «Дозор» были вынуждены обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав.

Решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 05 июня 2013 года по гражданскому делу № 2-1426/13 действия Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга по выдаче ООО «СпортТайм+» и согласованию Архитектурно-планировочного задания на проектирование и размещение торгового павильона на земельном участке 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) признаны незаконными.

При этом суд в указанном решении пришел к выводу, что указанные согласовательные действия Комитета по градостроительству и архитектуре противоречат действующему законодательству Санкт-Петербурга, в частности, Закону СПб № 29-10 от 04 февраля 2009 года «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», Приказу КГА СПб от 13 августа 2010 года № 129 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия структурных подразделений Комитета по градостроительству и архитектуре, государственного учреждения «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга» и Государственного учреждения «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности» при рассмотрении вопросов ремонта, переоборудования, окраски, изменений фасадов, размещения дополнительного оборудования фасадов, объектов потребительского рынка, внешнего благоустройства, утверждения паспортов фасадов зданий и сооружений», строительным нормам и правилам.

Также следует особенно обратить Ваше внимание на вывод суда о том, что именно неисполнение работниками Комитета по градостроительству и архитектуре надлежащим образом требований вышеуказанных нормативных актов и согласование размещения указанного торгового павильона без надлежащей проверки представленных документов привело к возникновению условий для реализации противозаконных действий со стороны ООО «Спорт Тайм+».

Однако с 07 июня 2013 года руководителем ООО «Спорт Тайм+» Мельничуком А.В., была организована незаконная несанкционированная мелкорозничная торговля на земельном участке № 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), для чего был оборудован палаточный рынок, торговые места на котором сданы в аренду предпринимателям для осуществления лоточной торговли, а также установлены ограждения в виде небольших столбов с навесными цепями.

В связи с этим, МОО «Дозор», действуя в защиту интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: СПб, Коломяжский пр., д.15, к.2, обратилось в государственные органы, в том числе в Администрацию Приморского района Санкт-Петербурга, Прокуратуру Приморского района Санкт-Петербурга, УМВД России по Приморскому району Санкт-Петербурга.

Из ответа Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-28-000519/13-0-1 от 18 июля 2013 года следует, что факт несанкционированной торговли подтвердился, на что во исполнение Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 №273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» представителями Администрации района был составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст. 44 указанного закона; 10 июня 2013 года в результате совместных действий представителей Администрации Приморского района и УМВД РФ по Приморскому району Санкт-Петербурга торговые палатки были демонтированы силами собственника.

Кроме того, несмотря на предпринятые Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга и УМВД России по Приморскому району Санкт-Петербурга меры, направленные на устранение допущенных нарушений и восстановления прав граждан, в конце июня – начале июля 2013 года на территории вышеупомянутого земельного участка, вновь была совершена попытка установки объектов, препятствующих свободному проходу граждан, а именно 28 июня 2013 года со стороны Коломяжского проспекта, на пешеходной зоне были установлены блоки из пенобетона с выложенной на них арматурой, 29 июня 2013 года по границам земельного участка вместо пеноблоков были забетонированы в асфальт металлические опоры и натянуты цепи, а также установлены бетонные полусферы в количестве семи штук, 09 июля 2013 года со стороны проспекта Испытателей помимо ограждения металлическими цепями, натянутыми на металлические опоры, земельный участок дополнительно был перегорожен бетонными конусами.

Далее ситуация начинает развиваться по уже известному сценарию, а именно государственные органы, в частности Государственная административно-техническая инспекция (ответ № 01-03-4114/13-0-1 от 15 июля 2013 года), Администрация Приморского района Санкт-Петербурга (ответ № 01-28-000641/13-0-1 от 26 июля 2013 года), а также собственник земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) обосновывают правомерность действий по установке ограждения и осуществления лоточной торговли ссылкой на проект благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83, согласованный Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга № 29889/э от 21 июня 2013 года.

При этом, указанный проект благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83, несмотря на наличие решения Кировского

районного суда Санкт-Петербурга и Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга, указывающих на возможность использования земельного участка только в соответствии с его целевым назначением, а именно для размещения жилого дома с учетом зарегистрированных обременений права, предусматривает установку металлического декоративного ограждения по периметру участка, малых архитектурных форм в границах земельного участка, а также использование территории для проведения краткосрочных ярмарок, праздников, народных гуляний, для проведения которых возможна установка тентовых палаток, обеспечение территории биотуалетами, урнами, мусорными контейнерами.

При этом следует учитывать, что в целях усиления контроля за состоянием городской среды Администрацией Санкт-Петербурга издано распоряжение № 1784-ра от 23 сентября 2002 года «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга», которым утвержден Регламент внешнего благоустройства Санкт-Петербурга.

В силу п.п. 1.3, 1.5 указанный Регламент введен в действие в частности с целью обеспечить безопасность для жизни и здоровья людей, и при этом дополняет систему требований к внешнему благоустройству, устанавливаемых иными нормативными актами РФ.

В соответствии с п. 1.2 Регламента под внешним благоустройством понимается деятельность физических и юридических лиц, направленная на преобразование внешнего облика городской среды и повышение ее потребительских качеств. Элементами внешнего благоустройства являются любые самостоятельно выделяемые для проектирования части внешнего благоустройства, в том числе парапеты, ограды, технические ограждения, отдельно стоящие объекты уличного оборудования, павильоны, ларьки, прилавки, остановки общественного транспорта, а также посты контрольных служб.

В соответствии с п. 3.1 Регламента создание и установка элементов внешнего благоустройства должны вестись в соответствии с согласованной проектной документацией. Проектирование внешнего благоустройства в Санкт-Петербурге осуществляется в соответствии с требованиями Регламента с соблюдением градостроительного и историко-культурного законодательства РФ и Санкт-Петербурга, действующих строительных, инженерных, санитарных и иных ведомственных норм и правил.

Проекты внешнего благоустройства разрабатываются как составная часть проектов застройки и отдельных зданий (для нового строительства и реконструкции) или в качестве самостоятельных проектов (для территорий сложившейся застройки).

Разделом 7 Регламента установлен порядок утверждения и согласования проектной документации по внешнему благоустройству, согласно которому комплексные проекты и проекты отдельных видов внешнего благоустройства иных территорий утверждаются КГА по согласованию с отраслевыми и территориальными исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга; задание на проектирование комплексных проектов внешнего благоустройства и

проектов отдельных видов внешнего благоустройства в обязательном порядке согласовывается КГА (п.п. 7.1, 7.2 Регламента).

Кроме того, пунктом п. 7.3 Регламента установлено, что согласование проектов внешнего благоустройства осуществляет заказчик с привлечением проектной документации, перечень согласующих организаций определяется заданием на проектирование, однако контроль за исполнением требований Регламента осуществляется Комитетом по градостроительству и архитектуре (п. 9.1 Регламента).

Таким образом, исходя из анализа приведенных положений действующего законодательства следует, что проектирование и возможность размещения на конкретном земельном участке объекта внешнего благоустройства поставлена в зависимость от соблюдения не только требований Регламента, но и градостроительного законодательства, действующих строительных, инженерных, санитарных и иных ведомственных норм и правил, и контроль за их соблюдением возложен именно на Комитет по градостроительству и архитектуре.

Вместе с тем, совершая действия, связанные с утверждением и согласованием Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский пр., уч. 83, Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга не принял во внимание, что собственником указанного земельного участка в нарушение установленных положениями Регламента требований о получении согласования отраслевых и территориальных органов исполнительных, не было получено принципиальное согласование Администрации Приморского района Санкт-Петербурга, а разработанный проект не был согласован с ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», иными балансодержателями подземных сооружений, а также с Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга, как с территориальным исполнительным органом государственной власти.

Отсутствие согласования подтверждается в частности письмом Администрации Приморского района Санкт-Петербурга от 26 июля 2013 года № 01-28-0006-41/13-0-1/вх.

Кроме того, проектирование и размещение на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 литера А) объекта благоустройства в виде декоративного ограждения по периметру участка, использования участка для проведения краткосрочных ярмарок, праздников, народных гуляний с установкой тентовых торговых палаток, биотуалетов, мусорных контейнеров нарушает действующее градостроительное и земельное законодательство, строительные, инженерные, санитарные и иные ведомственные нормы и правила, однако при согласовании Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, в нарушение п.п. 3.1, 9.1 Регламента, указанное учтено не было.

Одновременно следует учесть, что согласно п.п. 4.3, 4.4 Регламента запрещается установка оборудования (павильоны, ларьки, лотки, остановки общественного транспорта, посты УГИБДД и других контрольных служб, уличная мебель, мусоросборники, светильники, пункты связи, иное оборудование), использование ограждений, способного вызвать порчу имущества граждан.

Поскольку требования ФЗ «Технический регламент безопасности зданий», ФЗ «Технический регламент о пожарной безопасности» и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Правил охраны коммунальных сетей, Правил землепользования и застройки и их соблюдение направлены на создание условий для содержания инженерного оборудования в исправном состоянии, безопасной их эксплуатации, оперативного и своевременного устранения возможных аварий и пожаров, следствием которых может явиться порча имущества граждан и юридических лиц, то действия Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, связанные с согласованием проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) противоречат требованиям п.п. 4,3 4.4 Регламента и приведенным нормативно-правовым актам.

Также следует учитывать, что поскольку охранный зона тепловых сетей на указанном участке составляет 1 045 кв.м., часть земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в силу в силу требований СНиП 2.07.01.-89, Типовым правилам охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Минстроя России от 17 августа 1992 года № 197, должна использоваться под газон, выполняющий специальные защитные функции отделения проезжей части проспекта Испытателей от пешеходной зоны вдоль многоквартирного дома, а также защитные функции по охране тепловых сетей, то согласованный Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга предусматривающий плиточное покрытие тротуаров (1 347 м.кв.), асфальтное покрытие (220 м.кв.) противоречит вышеприведенным действующим нормативным актам, в связи с чем не мог быть согласован Комитетом.

Кроме того, полагаем необходимым обратить Ваше внимание на то, что земельный участок 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в полном объеме обременен публичным сервитутом в виде права свободного прохода.

Таким образом, собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, а также иные жители и гости Санкт-Петербурга в силу положений ст. 274 ГК РФ, п. 3 ст. 5 ЗК РФ, относятся к неограниченному кругу лиц, для обеспечения интересов которых установлен сервитут.

Принимая во внимание, что размещение на земельном участке ограждения по всему периметру, возможность проведения ярмарок, праздников и гуляний с установкой тентовых палаток, биотуалетов, мусорных контейнеров препятствует свободному проходу по всей

территории земельного участка по всем направлениям, то действия Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, связанные с согласованием Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года совершены в нарушение требований законодательства об обеспечении беспрепятственного прохода по территории, обремененной публичным сервитутом, а потому нарушают права собственников многоквартирного дома на проход к принадлежащим им помещениям, вход в которые осуществляется именно с земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, а также права неопределенного круга лиц на свободный проход по указанному земельному участку.

Одновременно полагаем необходимым указать, что сведения о целевом назначении земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), а также о зарегистрированных ограничениях права имелись у Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, поскольку указанная информация отражена в свидетельстве о государственной регистрации права, которое в силу п. 7.4 Регламента внешнего благоустройства Санкт-Петербурга предоставляется в Комитет по градостроительству и архитектуре в качестве приложения к заявлению на изменение объектов и элементов внешнего благоустройства.

Таким образом, у Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга имелись предусмотренные п. 5.1.6 Приказа Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 13 августа 2010 года № 129 основания для отказа в согласовании проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83.

Вместе с тем, несмотря на отсутствие необходимых согласований и явное противоречие положений проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) требованиям действующего законодательства, строительным нормам и правилам, собственником земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в июне - июле 2013 года установлено ограждение земельного участка по всему периметру, осуществляется лоточная торговля и проводятся ярмарки с установкой тентовых палаток с позиционированием указанного проекта, согласованного Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре, в качестве разрешительного документа, позволяющего совершать указанные действия.

Одновременно, в свою очередь государственные органы также воспринимают указанный проект, согласованный Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в качестве документа, который оправдывает действия собственника земельного участка, о чем свидетельствует Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела от 18 июля 2013 года по материалу

КУСП-6503, зарегистрированного 10 июля 2013 года в 34 отделе полиции; письмо Администрации Приморского района Санкт-Петербурга №01-28-000641/13-0-1 от 26 июля 2013 года, а также письмо ГАТИ от 15 июля 2013 года № 01-03-4114/13-0-1.

Учитывая, что собственником земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) с 2011 года совершаются действия, связанные с использованием указанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением с нарушением зарегистрированных ограничений права, указанные действия оправдываются собственником и государственными органами наличием согласованных Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга проектных документов, то доводы и ссылки Комитета о том, что согласованные проектные решения не являются по своей сути разрешительными документами на производство работ не свидетельствуют о законности действий Управления, связанных согласованием проектных документов в отношении земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге.

Таким образом, согласовательные действия Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре, направленные на разрешение собственнику земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге осуществлять на земельном участке торговую деятельность, возводить торговое оборудование и ограждение участка, привели и приводят к нарушению права свободного прохода граждан по прилегающей к многоквартирному дому территории, уничтожению объекта благоустройства в виде газона, выполнявшего защитные функции тепловых сетей и отделявшего пешеходную зону от проезжей части пр. Испытателей, созданию препятствий в обслуживании тепловых сетей и нарушению правил пожарной безопасности.

Принимая во внимание, что, несмотря на предпринимаемые меры в целях недопущения нецелевого использования земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге и размещения на нем торговых павильонов в отсутствие разрешительной документации, фактически с разрешения Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга земельный участок используется собственником в нарушение норм действующего земельного и градостроительного законодательства, какие-либо меры со стороны государственных органов в отношении собственника земельного участка в части пресечения противозаконных действий не предпринимаются с обоснованием наличия у собственника согласованного проекта благоустройства,

ПРОШУ:

1. Провести служебную проверку изложенных обстоятельств с учетом приведенных положений действующего законодательства на предмет выявления фактов незаконных действий, связанных с согласованием должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по

градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга проектной документации, разрешающей использование земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права.

2. По результатам проверки установить и привлечь к установленной законом ответственности должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга виновных в выявленных нарушениях.

3. По результатам проверки принять комплекс мер реагирования, в том числе обеспечить отмену согласования Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский пр., участок 83 (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) и пресечь дальнейшие действия, направленные на согласование в отношении указанного участка проектной документации, позволяющей использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права.

4. О принятых мерах сообщить в МОО «Дозор» для доведения до сведения граждан.

Приложение:

1. Выписка из ЕГРП № 01/064/2013-46661 от 23 июля 2013 года
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права от 05 июня 2010 года
3. Ответ Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-1241/4 от 16 января 2008 года
4. Письмо Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-2879/5 от 24 января 2011 года
5. Ответ Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-35/469 от 01 июня 2011 года
6. Ответ Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-1-29359/ЮР от 25 мая 2011 года
7. Выписка с официального сайта Кировского районного суда Санкт-Петербурга
8. Архитектурно-планировочное задание № 43449/э от 16 июля 2012 года
9. Ответ Вице-Губернатора Метельского Н.М. от 12 октября 2012 года
10. Ответ Государственной административно-технической инспекции № 01-03-3145/11-2-2 от 25 сентября 2012 года
11. Ответ Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-66965/5 от 23 октября 2012 года
12. Копия решения Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 05 июня 2013 года
13. Ответ Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-28-000519/13-0-1 от 18 июля 2013 года

14. Ответ Государственной административно-технической инспекции № 01-03-4114/13-0-1 от 15 июля 2013 года
15. Ответ Администрации Приморского района Санкт-Петербурга № 01-28-000641/13-0-1 от 26 июля 2013 года
16. Копия проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года)
17. Копия постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 18 июля 2013 года по материалу КУСП-6503
18. Ответ Прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга № 1550ж12 от 30 апреля 2013 года
19. Ответ Прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга № 1550ж12 от 25 апреля 2013 года
20. Ответ Прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга № 1550ж12 от 14 марта 2013 года
21. Ответ ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу № 7919ж2-2-18 от 22 ноября 2012 года
22. Ответ ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу № 304-2-2-18 от 14 января 2013 года
23. Ответ ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» 91-02-07/25331 от 01 октября 2012 года
24. Ответ Комитета по градостроительству и архитектуре № 1-4-5041/5 от 05 февраля 2013 года
25. Ответ Комитета энергетики и инженерного обеспечения Санкт-Петербурга № 15-5396 от 18 апреля 2013 года
26. Копия обращения МОО «Дозор» в Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 23 января 2013 года
27. Фотографии
28. Заявление МОО «Дозор» в Прокуратуру Приморского района Санкт-Петербурга от 20 августа 2013 года № 08-6-123

С уважением,
Президент МОО «Дозор»



В.Г.Сергеев

ДОЗОР

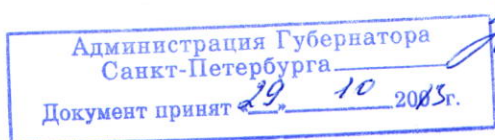
Межрегиональная общественная
организация защиты прав и законных
интересов собственников помещений в
многоквартирных домах

Вице-губернатору Санкт-
Петербурга
Оганесяну Марату Мелсовичу.

25.10.2013 № 10-6-170

191060, Санкт-Петербург,
Смольный

На № _____ от _____



ЖАЛОБА

на ответ Председателя Комитета – главного архитектора Санкт-Петербурга О.В. Рыбина
№ 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года

Настоящая жалоба подается в порядке ч. 4 ст. 5, ст. 14 Закона «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ», ст. 4 Закона «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан», предусматривающих право организаций на обжалование действий/бездействий в порядке подчиненности орган государственной власти и обязывающий вышестоящий орган ответить.

22 августа 2013 года МОО «Дозор» обратилось в адрес Председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Рыбина О.В. с заявлением (исх. № 08-6-125 от 22 августа 2013 года) по вопросам нарушения действующего законодательства при согласовании размещения объектов потребительского рынка, а также благоустройства территории по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), кадастровый номер 78:34:4104А:38.

В указанном заявлении МОО «Дозор», ссылаясь на многочисленные нарушения действующего законодательства, регулирующего правоотношения в области целевого использования земельного участка, просил провести служебную проверку изложенных в заявлении обстоятельств на предмет выявления фактов незаконных действий, связанных с согласованием должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре проектной документации, разрешающей использование вышеуказанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права, по результатам проверки установить и привлечь к ответственности должностных лиц Управления, виновных в выявленных нарушениях, а также принять комплекс мер реагирования, в том числе обеспечить отмену согласования Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) и пресечь дальнейшие действия,

направленные на согласование в отношении указанного участка проектной документации, позволяющей использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права.

В ответе № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года Председатель Комитета – главный архитектор Рыбин О.В., установив отсутствие нарушений в действиях должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербург, по согласованию размещения на земельном участке объектов благоустройства и благоустройства территории, пришел к выводу об отсутствии оснований для проведения служебной проверки.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 10 Закона «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» на обращение должен быть дан письменный ответ по существу поставленных вопросов, за исключением случаев, указанных в ст. 11 указанного Закона.

Положениями п. 1 ч. 1 ст. 10 указанного Закона, установлено, что в круг обязанностей государственного органа, органа местного самоуправления или должностного лица, который рассматривает обращение, входит обеспечение соблюдения при рассмотрении обращения основных принципов такого рассмотрения: объективности, всесторонности и своевременности рассмотрения.

Иными словами, ответ на обращение должен содержать исчерпывающие выводы по всем поставленным в обращении вопросам.

Вместе с тем, полученный ответ Председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбина О.В. на заявление МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года не содержит сведений по существу всех заданных в обращении вопросов, а изложенные в ответе выводы основаны на неправильном толковании положений действующего законодательства, регламентирующего спорные правоотношения, противоречат фактическим обстоятельствам.

1. В обоснование отсутствия оснований для проведения служебной проверки Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбин О.В. ссылается на необоснованность ссылки заявителя на Закон Санкт-Петербург от 16 февраля 2009 года № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», и соответственно приходит к выводу о невозможности применения положений указанного Закона в отношении некапитальных объектов, в том числе павильонов.

Вместе с тем, необходимо учитывать, что в силу положений ст. 11.1 ЗК РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством.

Оспариваемые заявителем действия должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре совершены в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:34:4104А:38 по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), принадлежащего ранее на праве собственности ООО «СпортТайм+», с 14 июня 2013 года – ООО «Согласие».

В силу абз. 2 ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является в соответствии со ст. 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства.

Статья 7 ЗК РФ определяет категории земель в РФ по их целевому назначению, и пп. 2 п. 1 указанной статьи в частности относятся земли населенных пунктов.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в п. 1 указанной статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно п. 9 ст. 1 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом, которые в свою очередь устанавливаются правилами землепользования и застройки (п. 8, 9 ст. 1, п. 2 ст. 30).

Законом Санкт-Петербурга № 29-10 от 16 февраля 2009 года утверждены Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Указанные правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Санкт-Петербурга.

Согласно ст. 1 Закона № 29-10 от 16 февраля 2009 года Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, иными федеральными законами, Уставом Санкт-Петербурга, Законами Санкт-Петербурга, в соответствии с положениями Генерального плана Санкт-Петербурга, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Санкт-Петербурга, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Одновременно положениями ч. 4 ст. 2 Закона № 29-10 установлено, что действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется **на все земельные участки**, расположенные в границах

территориальных зон, за исключением приведенного в вышеуказанной норме закона исчерпывающего перечня земельных участков.

Спорный земельный участок имеет общие границы с земельным участком, на котором расположен многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, который расположен по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, отнесен к землям **населенных пунктов**, предназначен для **размещения жилого дома (жилых домов)**.

Принимая во внимание, что земельный участок 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) **не является** тем земельным участком, на который не распространены положения Закона № 29-10 от 16 февраля 2009 года и соответственно требования Правил землепользования и застройки, то соответственно ограничения использования спорного земельного участка в соответствии с видом его разрешенного использования, установленные требованиями Правил землепользования и застройки, должны применяться в отношении вышеуказанного земельного участка.

Одновременно следует учитывать, что на земельный участок с кадастровым номером 78:34:0410401:38, наложен ряд обременений, а именно охранная зона тепловых сетей площадью 1 045 кв.м., охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 24 кв.м., зона градостроительных ограничений площадью 1 560 кв.м., охранная зона канализационных сетей, площадью 4 кв.м., охранная зона канализационных сетей площадью 2 кв.м., право прохода - весь.

Указанный земельный участок находится в пределах территориальной зоны ТУ – зона улично-дорожной сети города – городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения (ст. 38 Правил землепользования и застройки, утв. Законном Санкт-Петербурга № 29-10 от 16 февраля 2009 года), при этом предназначен в частности для размещения объектов трубопроводного транспорта (п. 4 ст. 39 Правил землепользования и застройки).

Вместе с тем, градостроительные регламенты зоны улично-дорожной сети города, зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, утвержденные указанными Правилами землепользования и застройки, которыми закреплены исчерпывающие перечни основных и условно разрешенных видов использования земельных участков, **не предусматривают размещение** в указанных зонах **объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, включая размещение временных нестационарных объектов**.

Однако указанное при рассмотрении заявления МОО «Дозор» (исх. № 08-6-125 от 20 сентября 2013 года) Председателем Комитета Рыбиным О.В. учтено не было, а потому вывод о не распространении Закона № 29-10 от 16 февраля 2009 года в отношении некапитальных объектов **не свидетельствует** о законности действий должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, связанных с фактическим разрешением использования земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2

лит. А) для осуществления торговой деятельности, и соответственно возможности размещения торгового оборудования.

Кроме того, Председатель Комитета Рыбин О.В., ограничивая распространение действия вышеуказанного закона в отношении земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, не учел, что смежным по отношению к спорному земельному участку является земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, на который также распространяется действие Правил землепользования и застройки.

Председателем Комитета Рыбиным О.В. не дана оценка действиям должностных лиц Комитета, связанных с разрешением использования спорного земельного участка для осуществления торговой деятельности с возможностью размещения торгового оборудования, применительно к положениям ст. 6 Правил землепользования и застройки, устанавливающей минимальный отступ от стены многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге в размере 10 м. при ширине спорного участка 4,5-10 м.

При этом необходимо учитывать, что на Комитет по градостроительству и архитектуре, как на исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, который проводит единую государственную политику и осуществляет государственное управление в сфере градостроительства и архитектуры в Санкт-Петербурге (п.п. 1.1, 1.2 Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19 октября 2004 года № 1679), возложена обязанность по соблюдению и исполнению требований Правил землепользования и застройки в Санкт-Петербурге, однако данная обязанность Комитетом исполнена не была, оспариваемые действия совершены Комитетом в нарушение требований, уставленных Правилами.

2. Выводы Председателя Комитета Рыбина О.В. о том, что при согласовании должностными лицами возможности размещения в охранных зонах тепловых сетей объектов благоустройства не должны учитываться положения действующего законодательства, регламентирующего правила охраны сетей, не свидетельствуют о законности действий должностных лиц Комитета, допустивших возможность размещения в охранной зоне тепловых сетей торгового оборудования, поскольку Правила землепользования и застройки, обязательные для применения должностными лицами Комитета, также запрещают размещение в зоне ТИ1-1 (зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности) торговых павильонов.

Кроме того, в силу п.п. 3, 17 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев. Работникам предприятий, в ведении

которых находятся тепловые сети, должна быть обеспечена возможность беспрепятственного доступа к объектам тепловых сетей, находящихся на территории других предприятий, для их обслуживания и ремонта.

Пунктом 33 Приказа Госстроя РФ от 21 апреля 2000 года № 92 «Об утверждении организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах РФ» установлено, что в процессе эксплуатации тепловых сетей должна быть обеспечена их охрана, которая включает в себя комплекс организационных и технических мероприятий, направленных **на ограничение хозяйственной деятельности** в охранной зоне тепловых сетей, и осуществляется в объеме требований «Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей» и утверждаемых на их основе органами местного самоуправления Правил охраны тепловых сетей. Для обеспечения сохранности тепловых сетей должны устанавливаться охранные зоны, в пределах которых ограничивается хозяйственная деятельность.

Согласно кадастровой выписке на земельный участок кад.№78:34:4104А:38, из 1576 кв.м. площади земельного участка 1045 кв.м. составляет охранный зона тепловых сетей, что свидетельствует о запрете размещения на земельном участке временных объектов, что соответственно исключает и возможность проектирования такого размещения.

Одновременно выводы председателя Комитета Рыбина О.В. о том, что Комитетом было согласовано размещение объекта благоустройства – павильона, при размещении которого применение законодательства об охране тепловых сетей не требуется, противоречит требованиям Типовых правил охраны тепловых сетей, которые прямо запрещают возведение временных строений в пределах охранных зон тепловых сетей.

Кроме того, о нарушении указанных Правил самим фактом размещения торгового павильона в охранной зоне тепловых сетей свидетельствуют и неоднократные предписания ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» в адрес собственника земельного участка об освобождении охранной зоны от торговых павильонов на перекрестке пр. Испытателей и Коломяжского пр. (Предписание от 07 июля 2011 года, 01 октября 2012 года).

Таким образом, действия должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре, которые неоднократно согласовали возможность размещения в охранной зоне тепловых сетей временных объектов, предназначенных для осуществления торговой деятельности, и которым было достоверно известно о зарегистрированном обременении спорного земельного участка в виде охранной зоны тепловых сетей, направлены не на ограничение хозяйственной деятельности в охранной зоне тепловых сетей, а наоборот, на придание неправомерным действиям собственника участка легитимного характера.

При этом действия должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, которые на протяжении нескольких лет систематически разрешают использование земельного участка для осуществления

торговой деятельности путем размещения торгового оборудования в охранной зоне тепловых сетей, по своей сути направлены на воспрепятствование сотрудникам коммунальных служб обслуживать переданные им на баланс тепловые сети. Кроме того, необходимо учитывать, что до сведения Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга неоднократно доводилась информация о выдаче предписаний ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» в адрес собственника о демонтаже установленного павильона, однако при очередном согласовании проекта благоустройства должностные лица Комитета указанное во внимание не приняли, как и не принял во внимание и Председатель Комитета Рыбин О.В. при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года.

3. Не могут свидетельствовать о законности действий должностных лиц Комитета и выводы Рыбина О.В. о неприменении Закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в отношении торгового павильона, не являющегося объектом капитального строительства, поскольку требования указанных нормативных актов в заявлении МОО «Дозор» применялись в отношении именно **многоквартирного дома** 15 к. 2 лит. А по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, расположенного на земельном участке, который имеет смежные границы со спорным.

Указанный многоквартирный дом обладает всеми признаками здания, определенными в ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и соответственно нормы указанных нормативно-правовых актов направлены на обеспечение безопасности эксплуатации именно многоквартирного дома, и применяются именно в отношении многоквартирного дома.

При этом, собственники и владельцы помещений многоквартирного дома обладают безусловным правом на безопасное владение и пользование принадлежащим имуществом, которое обеспечивается посредством именно соблюдения требований ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», СНиП 2.07.01-89*, ФЗ «Технический регламент о пожарной безопасности», нарушение которых со стороны должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга создает угрозу повреждения, уничтожения, гибели имущества в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Таким образом, само по себе размещение торгового павильона, иного торгового оборудования, а также установка иных форм внешнего благоустройства, ограничивающих проезд к зданию – многоквартирному дому 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, в нарушение приведенных нормативно-правовых актов, а именно в 50-метровой зоне, обеспечивающей безопасную эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, влияет на обеспечение безопасности эксплуатации дома в связи с возникновением угрозы затруднения своевременности прибытия к месту возможного пожара подразделений государственной противопожарной службы, организации первоочередных спасательных работ и тушение пожаров, создает реальную угрозу разрушения имущества.

4. Нельзя согласиться и с выводом Председателя Комитета Рыбина О.В. о невозможности применения положений СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в отношении отдельных объектов благоустройства, поскольку положения указанного СНиП, направленные также на обеспечение безопасности эксплуатации зданий и сооружений, применялись заявителем, как уже указывалось выше по тексту, в отношении многоквартирного дома.

При этом следует учитывать, что Правительством РФ издано распоряжение от 21 июня 2010 года утверждающее перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Пунктом 57 названного распоряжения к таким стандартам отнесены СНиП 2.07.01-89, утвержденные Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 года № 78 (в ред. Постановления Госстроя России от 20 августа 1993 года № 18-32).

При таком положении, должностные лица Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга при согласовании возможности размещения на спорном земельном участке торгового оборудования, малых архитектурных форм и ограждения должны были учитывать положения СНиП 2.07.01-89*, запрещающие установку объектов благоустройства в 50-метровой зоне, обеспечивающей безопасную эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит.А.

5. Не может свидетельствовать о законности действий должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга и выводы Председателя Комитета Рыбина О.В. о том, что требование об исключении возможности размещения на тротуарах в непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли не реализуется по причине отсутствия его легального закрепления.

При этом необходимо учитывать, что Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30 ноября 2004 года № 1885 «О размещении и оборудовании павильонов ожидания городского пассажирского транспорта» установлена **обязанность** Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в месячный срок в установленном порядке утвердить Регламент, положения которого **обязательно** будут предусматривать условие об исключении возможности размещения на тротуарах в непосредственной близости от остановочных пунктов городского пассажирского транспорта объектов мелкорозничной торговли.

Председателем Комитета Рыбиным О.В. в обжалуемом ответе указано, что регламент разработан Комитетом, но не утвержден. Таким образом, на протяжении практически **10 лет** со дня предписания осуществить действия по утверждению регламента, Комитетом указанное не исполнено, что позволяет должностным

лицам Комитета не учитывать требования Правительства Санкт-Петербурга, изложенные в Постановлении № 1885 от 30 ноября 2004 года, и совершать действия, направленные на согласование возможности размещения торгового оборудования на тротуаре в непосредственной близости от остановки ожидания городского транспорта.

Кроме того, сам по себе факт отсутствия утвержденного Комитетом регламента не свидетельствует об отсутствии легального закрепления запрета возможности размещения торгового оборудования в непосредственной близости от остановочных пунктов ожидания городского пассажирского транспорта, поскольку указанным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30 ноября 2004 года данный запрет установлен, положения регламента, подлежащего утверждению Комитетом, должны содержать указанный запрет, что не оспаривается Председателем Комитета Рыбиным О.В.

6. Выводы Председателя Комитета Рыбина О.В. об отсутствии обязанности должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга осуществлять проверку соответствия возможности проектирования и размещения объектов благоустройства на конкретном земельном участке требованиям не только Регламента внешнего благоустройства Санкт-Петербурга, но требованиям иного действующего законодательства в области градостроительной деятельности, строительным, инженерным, санитарным, ведомственным нормам и правилам, а пределы компетенции Комитета ограничены согласованием и оценкой объемно-пространственного решения объекта благоустройства и оборудования городской среды на соответствие архитектурному облику противоречат требованиям действующего законодательства.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в РФ» от 18 октября 1995 года № 169-ФЗ архитектурно-планировочное задание представляет собой комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Пунктом 3 статьи 3 упомянутого Закона установлено, что архитектурно-планировочное задание выдается по заявке заказчика (застройщика) органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В абзаце 5 приведенной нормы, предусмотрено, что в выдаче архитектурно-планировочного задания может быть отказано, если намерения заказчика (застройщика) противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации, правилам застройки города или иного поселения.

Однако указанное Председателем Комитета Рыбиным О.В. при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года не учтено, выводы об отсутствии обязанности при выдаче архитектурно-планировочного задания и проекта благоустройства территории с устройством ограждения учитывать требования градостроительного и земельного законодательства не подтверждены Рыбиным О.В. положениями закона.

При этом ссылка Председателя Комитета Рыбина О.В. на п. 2.1 Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19 октября 2004 года № 1679, не подтверждает вывод об отсутствии обязанности Комитета учитывать нормы градостроительного и земельного законодательства, поскольку указанный пункт Положения предусматривает, что задачей Комитета также является и разработка и реализация мероприятий, направленных на проведение государственной политики Санкт-Петербурга и осуществление государственного управления в области градостроительства.

Кроме того, обращаем Ваше внимание, что в заявлении МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года в соответствии с положениями Распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 23 сентября 2002 года № 1784-ра «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга» было приведено обоснование того, что проектирование и возможность размещения на конкретном земельном участке объекта внешнего благоустройства поставлена в зависимость не только от соблюдения требований Регламента, но и градостроительного законодательства, действующих строительных, инженерных, санитарных и иных ведомственных норм и правил.

Вместе с тем, Председатель Комитета Рыбин О.В. выводы, изложенные в заявлении МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года не опроверг, и при этом не учел, что п.п. 3.1, 9.1 Регламента установлено, что создание и установка элементов внешнего благоустройства должны вестись в соответствии с согласованной проектной документацией, а проектирование внешнего благоустройства осуществляется в соответствии с требованиями Регламента с соблюдением градостроительного и историко-культурного законодательства РФ и Санкт-Петербурга, действующих строительных, инженерных и иных ведомственных норм и правил, и контроль за их соблюдением **возложен** именно на **Комитет по градостроительству и архитектуре**.

7. Одновременно необходимо обратить Ваше внимание, что Председатель Комитета Рыбин О.В., делая вывод о законности действий должностных лиц Комитета, допустивших согласование проектной документации, разрешающей использование земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурга (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) не в соответствии с целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права, **не принял во внимание и не дал оценку** тому обстоятельству, что решением Кировского районного суда Санкт-Петербурга по делу № 2-2424/2013 удовлетворены иски требования Прокурора Приморского района Санкт-Петербурга к собственнику

земельного участка об устранении нарушений действующего земельного законодательства, выразившихся в использовании указанного земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, а именно для осуществления торговой деятельности.

Также при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года со стороны Председателя Комитета Рыбина О.В. остались не оцененными обстоятельства нарушения требований пожарной безопасности, выразившееся в частности несоответствием фактического расстояния от торгового павильона до жилого дома. Факты нарушения требований пожарной безопасности подтверждаются самим фактом привлечения собственника земельного участка к административной ответственности за правонарушение, предусмотренное ст. 20.4 КоАП РФ.

При этом, сам собственник земельного участка, а также ряд государственных органов обосновывает законность действий по установке объектов благоустройства и использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, а именно для осуществления торговой деятельности, именно наличием согласованного Управлением ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга архитектурно-планировочного задания и проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения.

При таких обстоятельствах именно согласовательные действия должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга создают благоприятную среду собственнику для реализации противозаконных действий в части использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением.

8. Одновременно особо хотим обратить Ваше внимание, что доводы МОО «Дозор» о незаконности действий должностных лиц Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга по согласованию проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., уч. 83 (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) не оценены Председателем Комитета Рыбиным О.В. при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года.

При этом полученный ответ № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года содержит только выводы о законности действий должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга при выдаче Архитектурно-планировочного задания на проектирование и размещение торгового павильона от 16 июля 2012 года № 43449/э, тогда доводы о незаконности действий должностных лиц при согласовании проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) и требование об обеспечении принятия комплекса мер реагирования, включая отмену согласования Проекта, Председателем Комитета при рассмотрении заявления МОО «Дозор» не рассмотрены.

Указанное противоречит требованиям ст. 10 Закона «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ», и привело к нарушению права МОО «Дозор» на объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращение и получение письменного ответа по существу всех поставленных в обращении вопросов.

При таких обстоятельствах, со стороны председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбина О.В. имеет место незаконное бездействие, выразившееся в непредставлении полного и мотивированного ответа на заявление МОО «Дозор» и отсутствие в полученном ответе выводов относительно всех изложенных в заявлении доводов применительно к фактическим обстоятельствам.

При этом МОО «Дозор» полагает, что указанные в настоящей жалобе нарушения являются умышленными, направленными на сокрытие Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга факта незаконности действий должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры при согласовании проектной документации, фактически разрешающей собственнику земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А), который является охранной зоной тепловых, канализационных сетей, сетей связи и сооружений связи, зоной градостроительных ограничений, и который в полном объеме обременен правом свободного прохода. Именно с целью сокрытия незаконных действий должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре, связанных с разрешением размещения на указанном земельном участке торгового оборудования, установку ограждения и иных объектов благоустройства, а также использование участка не соответствии с его целевым назначением, в обжалуемом ответе не содержится ответов по существу заданных вопросов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ч. 4 ст. 5, ст. 14 Закона «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ», ст. 4 Закона «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан»,

ПРОШУ:

1. Признать ответ председателя Комитета по градостроительству и архитектуре О.В. Рыбина № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года незаконным.
2. Провести служебную проверку в отношении председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Рыбина О.В. на предмет соблюдения требований ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года. По результатам проверки привлечь его к установленной законом ответственности за несоблюдение требований Закона «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» при рассмотрении заявления МОО «Дозор» от 22 августа 2013 года.
3. Обеспечить проведение служебной проверки изложенных обстоятельств с учетом приведенных в настоящей жалобе и в заявлении от 22 августа 2013 года

положений действующего законодательства на предмет выявления фактов незаконных действий, связанных с согласованием должностными лицами Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга проектной документации, разрешающей использование земельного участка 83 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге (северо-западнее дома 15 к. 2 лит. А) не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права.

4. По результатам проверки установить и привлечь к установленной законом ответственности должностных лиц Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга виновных в выявленных нарушениях.

5. Обеспечить принятие комплекса мер реагирования, в том числе обеспечить отмену согласования Проекта благоустройства территории с устройством декоративного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский пр., участок 83 (исх. № 29889/э от 21 июня 2013 года) и пресечь дальнейшие действия Управления ландшафтной архитектуры Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, направленные на согласование в отношении указанного участка проектной документации, позволяющей использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и зарегистрированными ограничениями (обременениями) права.

6. Обеспечить во исполнение п. 7 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30 ноября 2004 года № 1885 «О размещении и оборудовании павильонов ожидания городского пассажирского транспорта» утверждение Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга Регламента «Комплексное оборудование и оформление павильонов ожидания наземного городского пассажирского транспорта на остановочных пунктах городского пассажирского транспорта, оборудованных рекламоносителями, в Санкт-Петербурге».

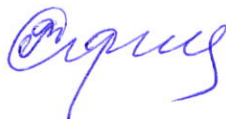
7. О принятых мерах сообщить в МОО «Дозор» для доведения до сведения граждан.

Приложение:

1. Копия заявления МОО «Дозор» исх. № 08-6-125 от 22 августа 2013 года;
2. Копия ответа Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга № 1-4-49512/юр от 20 сентября 2013 года.

Более полную информацию Вы можете получить на сайте <http://www.dozor.ru/>

С уважением,
Президент МОО «Дозор»




Сергеев В.Г.