

АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191023, С-Петербург, ул. Зодчего Росси, 1/3, п.4

Тел./Факс 710-44-92

Комитет госстройнадзора ЛО
№ ОБ-467-637/М 5-22-2
от 30.11.2015



188645, Ленинградская область,
г. Всеволожск,
ул. Центральная, д. 6, кв.190

Е.В. Гаталовой

При ответе
просим ссылаться
на наш исходящий номер

Уважаемая Евгения Владимировна!

Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области по поручению Правительства Ленинградской области рассмотрено Ваше обращение о проверке законности выдачи администрацией муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области разрешения на строительство жилого комплекса «Олимп» в г. Всеволожск.

Сообщаю, что 19.06.2014 г. администрацией муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области ОАО «ГлавСтройКомплекс» выдано разрешение на строительство № RU47504101-0081-11-18 объекта капитального строительства «Жилой дом со встроенно-пристроенным физкультурно-оздоровительным комплексом» по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, Южный жилой район, квартал 4, позиция 1 кадастровый номер 47:07:1039005:595.

Согласно ст. 8 Градостроительного кодекса РФ, п. 20 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами).

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти и самостоятельно под свою ответственность принимают муниципальные правовые акты, к которым в том числе относятся и разрешения на строительство, выданные органами местного самоуправления.

Согласно ст. 78 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ, ст. 218 Кодекса административного судопроизводства РФ, ст. 197 Арбитражного процессуального кодекса РФ решения и действия (бездействие) органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления могут быть обжалованы в суд лицами, чьи

права и законные интересы нарушены.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Порядок выдачи разрешений на строительство установлен ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, в частях 7 и 9 которой содержится исчерпывающий перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство.

Частью 13 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ установлены исчерпывающие основания отказа в выдаче разрешения на строительство.

Согласно п. 2 ч. 11 Градостроительного кодекса РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка. Проверка соответствия проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории проводится в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта.

Указанный объект капитального строительства не относится к линейным объектам, следовательно, при выдаче разрешения на его строительство должна была проводиться проверка соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка.

Постановлением администрации муниципального образования «Город Всеволожск» от 25.01.2013г. № 48 утвержден градостроительный план земельного участка № RU47504101-0010/11-14.

Из указанного градостроительного плана следует, что на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1039005:595 возможно строительство зданий, строений, сооружений с предельной высотой 51 м. и максимальной общей площадью квартир и встроенных помещений 12000 м. кв.

Проектная документация указанного в обращении объекта капитального строительства имеет положительное заключение негосударственной экспертизы от 06.06.2014 г. № 78-1-2-0005-14, в соответствии с которым высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета основной части здания – 50,84 м., до верха парапета венткамеры – 51 м., а общая площадь квартир составляет 12465,70 м. кв.

Согласно п. В.2.1 "СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).

Указанным разрешением на строительство определено, что общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) составляет 11875,58 м. кв.

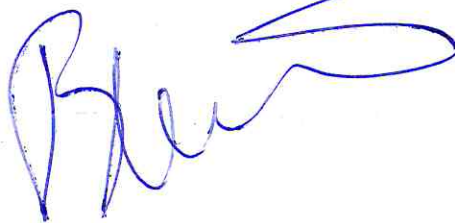
Таким образом, проектная документация данного дома соответствует требованиям указанного градостроительного плана земельного участка, в связи с чем оснований для отказа в выдаче администрацией муниципального образования «Город Всеволожск» разрешения на строительство от 19.06.2014 № RU47504101-0081-11-18 не имелось. Соответственно, не имеется оснований для его отмены.

Дополнительно сообщая, что полномочиями по контролю за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности при выдаче градостроительных планов земельных участков, в том числе процедур, установленных законодательством о градостроительной деятельности для подготовки и

утверждения документов территориального планирования муниципальных образований Ленинградской области, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории наделен комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области куда в соответствии с ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 02.05.2006 N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" направлена копия Вашего обращения для рассмотрения в части законности утверждения градостроительного плана земельного участка № RU47504101-0010/11-14.

В случае выявления комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области нарушений законодательства о градостроительной деятельности при выдаче указанного градостроительного плана и его отмены комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области администрации муниципального образования «Город Всеволожск» будет направлено предписание об отмене указанного разрешения на строительство.

Председатель комитета



В. Шибает