



**Прокуратура
Российской Федерации
Прокуратура Белгородской области
Прокуратура г. Белгорода**
ул. Мичурина, 52а, г. Белгород, 308007

13.04.2020 № ЗДМ-19



485825 732210

Главному редактору сетевого издания
Fonar.tv

Маслову А.С.

г. Белгород, ул. Королева, д.2а, корп.2,
оф.729
maslov@fonar.tv

Прокуратурой г. Белгорода проведена проверка по обращению сетевого издания Fonar.tv, поступившему в прокуратуру области, по вопросу законности выдачи Петриву И.О. разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию ТЦ «Гринеvский».

В результате проверки установлено, что в 2018 году в ходе мониторинга объектов капитального строительства, расположенных на территории города Белгорода департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода был выявлен факт самовольного строительства двух объектов (один из них на этапе устройства фундаментов) на земельном участке по ул. Привольная, 1 в г. Белгороде, принадлежащего Петриву И.О. на праве собственности.

Департаментом строительства и архитектуры администрации г. Белгорода по факту самовольного строительства зданий в адрес уполномоченного органа - Управления государственного строительного надзора по Белгородской области были направлены письма о привлечении застройщика к административной ответственности. По результатам их рассмотрения в отношении Петрива И.О., а также технического директора подрядной организации ООО «Спецтехнострой» были составлены протоколы об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ, и им было назначено наказание в виде штрафа в размере 2000 рублей, 5000 рублей и 30000 рублей соответственно. Штрафы были оплачены и не обжаловались.

Одновременно департаментом в адрес Петрива И.О. дважды направлялись письма о необходимости получения разрешительного документа, которые застройщиком были оставлены без внимания.

Ввиду чего, администрацией города была инициирована подача в Арбитражный суд Белгородской области исковых заявлений к ИП Петриву И.О. об обязанности привести земельный участок в первоначальное состояние путем демонтажа металлоконструкции надземной части объекта, демонтажа бетонного фундамента и засыпкой траншеи (здание № 1), а также сноса здания № 2 из металлических конструкций.

В процессе судопроизводства установлено, что согласно ранее выданного градостроительного плана застраиваемый земельный участок расположен в территориальной районной общественно - деловой зоне (Ц2), где предусмотрено размещение объектов с функциональным назначением - торговое. Общая площадь застройки земельного участка с кадастровым номером не превышала процент, установленный градостроительным регламентом. При этом строительство объекта производилось на земельном участке, принадлежащем застройщику, на объекты

Б № 128590

Прокуратура города Белгорода
№ 321ж-19/Он373-20

были изготовлены технические паспорта, имелась основная проектная документация.

В соответствии с информацией ресурсоснабжающих организаций спорные объекты расположены вне охранной зоны инженерных сетей.

В целом сложившаяся судебная практика указывает, что существенно важным признаком самовольной постройки является отсутствие или наличие существенных нарушений градостроительных норм и правил при возведении постройки, угрозы жизни и здоровью граждан, а также принадлежность земельного участка, на котором возводился объект.

У администрации города отсутствовали достаточные доказательства существенных нарушений Петривым И.О. градостроительных и строительных норм и правил, а также угрозы жизни и здоровью граждан при возведении и эксплуатации объектов, единственным нарушением фактически являлось отсутствие разрешения на строительство на возводимые объекты. Ввиду отсутствия перспектив удовлетворения заявления и в целях недопущения взыскания судебных расходов с администрации города Белгорода в последующем явка в судебные заседания истцом не осуществлялась, Арбитражным судом Белгородской области 20.06.2019 было вынесено определение об оставлении исковых заявлений без рассмотрения.

Однако, необходимо отметить, что судом неоднократно предлагалось рассмотреть вопрос о назначении экспертизы по делу, ответных действий со стороны истца не последовало.

С учетом правоприменительной и судебной практики, наличие построенного объекта капитального строительства на земельном участке в отсутствие разрешительного документа, но с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, не лишает права застройщика обратиться в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешительного документа, равно как и уполномоченному органу выдать разрешение на строительство или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа по ч. 13 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. Данная позиция подтверждается отсутствием в части 13 ст. 51 ГрК РФ такого основания для отказа в выдаче разрешения на строительство как: объект капитального строительства возведен на момент подачи заявления о выдаче такого разрешения.

В ходе проверки установлено, что в 2019 году Петрив И.О. трижды обращался в департамент строительства и архитектуры администрации города и управление административной технической инспекции администрации города с целью получения разрешения на строительство рассматриваемых объектов капитального строительства. Поскольку имелись основания для отказа в выдаче разрешительного документа по ч. 13 ст. 51 ГрК РФ ввиду неполноты предоставленной документации, застройщику были направлены уведомления об отказе в выдаче разрешения на строительство.

06.12.2019 после устранения замечаний, указанных в уведомлениях и на основании предоставленных по ч. 7 ст. 51 ГрК РФ документов, управлением административной технической инспекции администрации города Белгорода

Петриву И.О. было выдано разрешение на строительство объекта «Многофункциональный торговый комплекс «Гриневский», расположенного по адресу: г. Белгород, ул. Привольная, 1а №RU31-301000-058-2019.

Согласно положений ч.19 ст.51 ГрК РФ разрешение на строительство было выдано управлением на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства Шифр 02-18 от 2018 г., то есть до 06.06.2020 г. Проектная документация и результаты инженерных изысканий в отношении объекта «Многофункциональный торговый комплекс «Гриневский» прошли негосударственную экспертизу, о чем имеется положительное заключение ООО «Стройсвязь» от 14.11.2019 г. № 31-2-1-3-031563-2019, экспертиза была сделана застройщиком в инициативном порядке (с учетом технических характеристик объекта официально к предоставлению не требовалась).

19.12.2019 управлением административной технической инспекции администрации города Белгорода после проведенной проверки наличия и правильности оформления документов, предусмотренных ч. 3 ст. 55 ГрК РФ, Петриву И.О. было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию вышеуказанного объекта.

Статья 55 Градостроительного кодекса РФ в качестве оснований для отказа в выдаче разрешения не содержит случай обращения застройщика для получения разрешительного документа ранее срока истечения разрешения на строительство, каких-либо запретов в части несоответствия временного периода между выдачей разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию (в случае его сокращения) срокам строительства, отраженным в экспертизе и проектной документации, действующий Градостроительный кодекс РФ не предусматривает. Кроме того, разрешение на строительство выдавалось уже после начала строительства объекта, а первоначальное обращение за ним последовало в июне, а не в декабре месяце.

При проверке установлены факты оказания застройщиком благотворительной помощи некоммерческому Фонду в 2019 году, средства в счет пожертвования были направлены на строительство стадиона образовательного учреждения, иные социально-культурные нужды.

По результатам проверки усматривается определенная непоследовательность действий администрации города по первоначальному предъявлению к застройщику исковых требований об устранении допущенных нарушений градостроительного законодательства и сносе самовольных построек, принятых мерах административного воздействия, и фактическом узаконивании данных объектов в последующем в административном порядке. Кроме того, факт оказания благотворительной помощи в период получения разрешительных документов имел место, что свидетельствует о создании коррупционных рисков.

По данным фактам, а также в целях недопущения создания преференций отдельным хозяйствующим субъектам, в администрацию города внесено представление.

Между тем, исходя из установленных в ходе проверки обстоятельств осуществления строительства объекта, безусловные основания для отказа в

выдаче разрешительных документов застройщику у органа местного самоуправления отсутствовали, в целом строительство объекта велось с соблюдением градостроительных норм и правил, и градостроительных регламентов, наличие угрозы для жизни и здоровья граждан не подтверждается. Оснований для принятия мер к органу местного самоуправления в части отмены выданных разрешений не усматривается.

Заместитель прокурора г. Белгорода
младший советник юстиции



А.В. Пересыпкин