

# ДОЗОР

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

20.06.2013 г. № 06-3-71

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Губернатору Санкт-Петербурга  
Полтавченко Г.С.

191060, г. Санкт-Петербург,  
СМОЛЬНЫЙ

Администрация Губернатора  
Санкт-Петербурга  
Документ принят 24 06 2013.  
Справки по тел. 576-74-33 (секретариат)

## ЖАЛОБА

**На принятое по обращению МОО «ДОЗОР» решение вице-губернатора Санкт-Петербурга Оганесяна М.М., изложенное в письме от 13.05.2013 № 25-19-78/13-0-1**

Настоящая жалоба подается в административном порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 5 Федерального закона от 02.05.2006г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ», согласно которому граждане вправе обращаться с жалобой **на принятое по обращению решение** или на действие (бездействие) в связи с рассмотрением обращения **в административном** и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Понятие административного обжалования раскрывается в статье 4 Федерального закона от 27.04.1993г. № 4866-1 «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан», согласно которой в административном порядке действия (бездействие) должностного лица обжалуются в вышестоящий в порядке подчиненности орган **или руководству должностного лица**.

**В связи с вышеизложенным, МОО «ДОЗОР» с настоящей жалобой обращается непосредственно к Губернатору Санкт-Петербурга на принятое по обращению организации решение вице-губернатором Санкт-Петербурга Оганесяном М.М.**

В марте 2013 г. МОО «ДОЗОР» обратилась к вице-губернатору Санкт-Петербурга Оганесяну М.М, курирующему вопросы строительства и недвижимости Санкт-Петербурга.

Обращение общественной организации было вызвано серьезными проблемами, возникшими вокруг многоквартирного дома по Коломяжскому пр., д.15, корп.2.(далее – Многоквартирный дом): во-первых, в связи с полной утратой проектной документации на данный многоквартирный дом, и

невозможностью, в случае выявления аварийных ситуаций, установить причину и надлежащим образом устранить такую ситуацию, во-вторых, нарушением прав жителей дома на благоприятные и безопасные условия проживания в построенном ими на свои средства жилье, наличие необходимых объектов инфраструктуры, стоимость которых оплачена при строительстве многоквартирного дома.

В целях обеспечения безопасности проектируемого и строящегося жилья, законодатель предусмотрел обязательное прохождение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Согласно п.3 «Положения о проведении государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 27.12.2000 № 1008г., действовавшим в период проектирования и строительства 1 и 2 очередей Многоквартирного дома, целями государственной экспертизы проектной документации является **предотвращение создания объектов, строительство и использование которых нарушает права физических и юридических лиц или не отвечает требованиям утвержденных в установленном порядке норм и правил.**

В данном же случае вступившими в силу судебными актами по Делу № А56-1073/2012 установлено, что государственная экспертиза проводилась только **в отношении фундамента** здания торгового комплекса, введенного в эксплуатацию в 2003 г. (1 очередь строительства). Государственная экспертиза проектной документации **самого здания не проводилась** не в первую, ни во вторую, ни в третью очередь.

Разделы проектов по инженерному обеспечению первых трех этажей многоквартирного дома (нежилые помещения) секций А,Б,В,Г отсутствуют, **данные разделы не разрабатывались и не проходили государственную экспертизу.**

**Это означает, что отсутствие контроля со стороны соответствующих служб за проектированием и строительством инженерных систем первых трех этажей 25-ти этажного здания, а также за проектированием и строительством пристроенного к многоквартирному дому 3-х этажного торгового комплекса, сданного в эксплуатацию в 2003 г., ставит под угрозу безопасность проживания и нахождения граждан во всех помещениях многоквартирного жилого дома секций А,Б,В,Г.**

Отсутствие заключений государственной экспертизы указанных разделов проекта и самих разделов проекта установлено вступившими в силу судебными актами.

Позиция вновь назначенного вице-губернатора, оправдывающего все очевидные нарушения конкретного застройщика и должностных лиц Службы государственного строительного надзора и экспертизы (далее – Служба), отрицающего обстоятельства, установленные судом, заставляет задуматься о мотивах такого поведения.

Манипулируя понятиями «этап строительства» и «очередь строительства», вице-губернатор приходит к выводу, что Служба была вправе **выдать разрешение на ввод в эксплуатацию секций А,Б,В,Г дома без**

**инженерного обеспечения первых трех этажей**, без предусмотренного проектом необходимой инфраструктуры, застройщик был вправе **построить, сдать в эксплуатацию в 2003 году** здание торгового комплекса без разработки и прохождения государственной экспертизы проектной документации самого здания.

Между тем, согласно ст. 55 Градостроительного кодекса РФ (2004г.) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства **в полном объеме**.

Согласно п. 1.9. СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов» многосекционные жилые дома, состоящие из четырех секций и более, могут приниматься в эксплуатацию отдельными секциями, когда это предусмотрено проектом, планом капитального строительства и титульным списком, **при условии полного окончания монтажа конструкций и подключения отопления в примыкающей секции, а также завершения благоустройства территории**, прилегающей к сдаваемой секции, с учетом требования п. 1.8.

**Таким образом, согласно требованиям градостроительного кодекса, действующим нормативным актам, здание торгового комплекса (1 очередь), секции А,Б,В,Г многоквартирного дома (2 очередь) не могли быть введены в эксплуатацию без выполнения работ в полном объеме: без разработанной и прошедшей государственную экспертизу проектной документации, без инженерного обеспечения, без разработанных и прошедших государственную экспертизу разделов проекта «Отопление-вентиляция», «водоснабжение-канализация», «Противопожарные мероприятия», «Электрическая часть» с расчетами электрических нагрузок, «Отходы», без завершения благоустройства прилегающих к сдаваемым секциям территориям.**

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа по Делу № А56-1073/2012 установлено, что в рамках проводившейся государственной экспертизы Служба должна проверять, в том числе, соответствие необходимого количества парковочных мест требованиям технических регламентов и норм проектирования при проектировании и строительстве многофункционального жилого комплекса.

Указанные нарушения, допущенные должностными лицами Службы и руководством застройщика являются существенными и нарушающими законные права граждан, которые приобрели помещения в данном доме, ставящими под угрозу жизнь и здоровье граждан, проживающих либо временно находящихся в помещениях многофункционального жилого дома.

**Не является законным и обоснованным ответ вице-губернатора в части выполнения требований законодательства по хранению проектной документации на построенный многоквартирный дом.**

Согласно п. 462 Перечня типовых архивных документов, образующихся в научно-технической и производственной деятельности организаций, с указанием

сроков хранения, утвержденного Приказом Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ от 31 июля 2007г. № 1182, и ранее действовавшего п. 1534 Перечня типовых документов, образующихся в деятельности госкомитетов, министерств, ведомств и других учреждений, организаций, предприятий, с указанием сроков хранения, утвержденных начальником главного архивного управления при Совете Министров СССР от 15 августа 1988 года, индивидуальные проекты на строительство зданий, сооружений (осуществленные) в полном объеме **относится к документам постоянного хранения.** Проектная документация в **полном объеме** должна **постоянно** храниться у проектировщика, и в течение 10 лет после истечения срока договора с заказчиком в организациях, утверждающих и согласовывающих документы.

Кроме того, вступившими в силу судебными актами установлено, что **Служба обязана постоянно хранить документы, помещенные в дело государственной экспертизы.** Перечень документов, который формируется вместе с делом государственной экспертизы и также подлежит передаче в архив для постоянного хранения, определен в Регламенте проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденным приказом Службы от 02.04.2009 № 23-п. К таким документам относится схема планировочной организации земельного участка, которая в силу подпункта «м» пункта 12 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, отображает решения по планировке и благоустройству территории, в том числе по размещению автостоянок.

До утверждения вышеуказанного Регламента, обязанность Службы в соответствии с законодательством Российской Федерации вести работы по комплектованию, хранению, учету и использованию архивных документов, образовавшихся в процессе ее деятельности, была предусмотрена п. 4.12 Положения о службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 1747 от 26.10.2004г.

Согласно пункту 10 приказа Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1130 «Об утверждении и введении в действие Порядка формирования и ведения дел при осуществлении государственного строительного надзора» (РД-11-03-2006) проектная документация не включается (не подшивается) в дело органом государственного строительного надзора, **но подлежит хранению в указанном органе в соответствии с требованиями к делопроизводству.** *(выделенный текст вице-губернатор в ответе при цитировании данного нормативного акта опускает).*

Таким образом, ряд документов, **связанных с деятельностью Службы,** перечень которых определен Регламентом, подлежит **постоянному** хранению самой Службой.

Проектная документация в полном объеме подлежит **постоянному** хранению в организациях заказчика и проектировщика.

Письмом от 24.11.2011 № 05-3494/11-0-1 Служба указала, что **архивные документы** 2002, 2004 года были утилизированы соответственно в 2007, 2009

годах. То есть Служба утилизировала документы постоянного хранения, которые в соответствии с требованиями законодательства обязана была хранить.

Письмом от 15.11.2012г. № 7-3163-2009 Прокуратура Санкт-Петербурга сообщила, что **проектная документация на многоквартирный дом отсутствует и у проектировщика и застройщика**, которые также обязаны были постоянно хранить документацию в соответствии с требованиями законодательства.

Таким образом, судя по сообщениям Службы и Прокуратуры города, проектная документация на недавно построенный многофункциональный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями **полностью утрачена**.

**В связи с чем, полностью обоснованы обращения граждан, имеющих помещения в данном доме, к правительству города с просьбой принять меры по восстановлению проектной документации, что является необходимой мерой для предотвращения возникновения угрозы их жизни и здоровью, а также их имуществу.**

**Не является законным и обоснованным ответ вице-губернатора в части подделки градостроительного плана на земельный участок RU78167000-952, представленного застройщиком в Службу, и незаконной выдачи Службой положительного заключения государственной экспертизы проектной документации секций Д,Е,Ж,И,К,Л и открытой автостоянки на основании поддельного плана, выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию данных объектов.**

Прокуратурой Санкт-Петербурга установлено, что размещение открытой автостоянки по Коломяжскому пр. д.15, корп.2 **не соответствует градостроительному плану, хранящемуся в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.**

Градостроительный план, хранящийся в КГА, и градостроительный план, представленный застройщиком в Службу для прохождения государственной экспертизы и получения разрешительной документации, отличается только третьим листом, содержащим графическую часть плана. Все остальные части градостроительного плана **являются идентичными.**

Как указывает вице-губернатор, на третьем листе градостроительного плана, представленного застройщиком в Службу, во дворе дома указана автостоянка. Однако, градостроительный план помимо графической части содержит текстовую часть, содержащую сведения о допустимых местах расположения объектов недвижимости на данном участке. **В текстовой части обоих градостроительных планах отсутствует наличие автостоянки во дворе многоквартирного дома.**

**Из ответа вице-губернатора, курирующего строительную деятельность, не усматривается, что им приняты меры для выяснения причин, чем вызваны принципиальные расхождения в экземплярах документа, разработанного подведомственным ему комитетом и находящемся в этом комитете, и находящегося у организации**

**застройщика, получившего на основании такого документа разрешение на строительство объекта.**

Постановлением от 11.05.2012 ОЭБ и ПК УМВД России по Приморскому району СПб установлено, что на градостроительном плане, включающем чертеж стоянки, подпись сотрудника КГА Град А.Г. сфальсифицирована. Как уже установлено сотрудниками правоохранительных органов, главный специалист СГСНИЭ подтвердил, что размещение паркинга на данной территории противоречит градостроительным нормам и в случае предоставления подлинного плана в Службу, в разрешении на строительство было бы отказано.

Согласно положениям статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, несоответствие документации, представленной в уполномоченный орган, градостроительному плану, является основанием для отказа в выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию.

Таким образом, с одной стороны, подделка градостроительного плана (а именно замена одного листа с графической частью) позволила ЗАО «Строительный трест» получить разрешение на строительство и разрешение на ввод незаконно построенной автостоянки в эксплуатацию. Незаконное строительство и ввод в эксплуатацию автостоянки во внутривортовой территории многоквартирного дома привело к уменьшению общего долевого имущества собственников многоквартирного дома, изъятию земельного участка, занятого построенной автостоянкой из общедолевой собственности, уменьшению необходимых объектов благоустройства, которые также должны были находиться в общей долевой собственности собственников помещений в доме, что причинило существенный ущерб собственникам помещений в многоквартирном доме.

С другой стороны, должностные лица Службы проявили халатность либо умышленное ненадлежащее исполнение своих обязанностей, которые предусмотрены соответствующими Регламентами, и в соответствии с которыми при прохождении государственной экспертизы проектной документации, выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию Служба обязана проверять правильность составления представленных документов, а также проводить их экспертизу.

**Не является обоснованным и законным ответ вице-губернатора в части обеспеченности многоквартирного дома по адресу: Коломяжский пр., д.15, корп.2, необходимым количеством машиномест для временного и постоянного хранения автотранспорта.**

Данный ответ **противоречит обстоятельствам, установленным судебными актами** по делу № А56-1073/2012.

Так в Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 июля 2012г., оставленным в силе Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 декабря 2012г., установлено, что для объектов 1 и 2 очереди строительства (секции А,Б,В,Г,Н,П), как для жилых, так и для нежилых помещений места для временного и постоянного хранения автотранспорта, места для гостевых парковок **не предусмотрены**. В отношении нежилых помещений, расположенных в объектах 1 и 2 очереди строительства,

экспертиза проектов на соответствие требованиям СНиП 2.07-89\* Службой не проводилась.

Для секций Д,Е,Ж,И,К,Л с учетом корректировок **проектной документацией** предусмотрены места для временного хранения автотранспорта в количестве 98 машино-мест, а также гостевые парковки в количестве 4,5 и 12 машино-мест.

**Данные судебные акты вступили в законную силу, не отменены, никем не оспорены, обстоятельства, установленные судом, являются достоверными. Служба участвовала в судебном процессе и имела возможность приводить все свои доказательства.**

Формальная ссылка вице-губернатора на отказ в иске, не меняет существо установленных судом обстоятельств, так как отказ в иске мотивирован тем, что информация о запроектированных местах для хранения автотранспорта у истца имеется, и удовлетворение в заявленных требованиях не приведет к восстановлению нарушенных прав.

Кроме того, расчеты необходимого количества машино-мест, содержащиеся в обжалуемом ответе, являются не верными: заведомо занижено (в 3,5 раза) расчетное количество жителей многоквартирного дома, произведена подмена понятий «долговременное (постоянное)» и «временное» хранение, машино-места на открытой автостоянке на 98 мест дважды учитываются при определении мест для постоянного хранения и для временного хранения отсутствуют расчеты машино-мест для нежилых помещений и т.д. В связи с чем приведенные расчеты не могут приниматься во внимание.

**Не является законным и обоснованным ответ вице-губернатора в части обеспеченности многофункционального жилого дома контейнерными площадками.**

Согласно положительному заключению №445-П-2007 от 07.02.2008г. по проекту секций Д,Е,Ж,И,К,Л только для жилых помещений указанных секций необходимо создание двух площадок для сбора твердых бытовых отходов. Согласно положительному заключению №422-2009 от 10.08.2009г. по корректировке проекта в части секции Л, только для секции Л необходимо создание одной площадки для сбора твердых бытовых отходов. Согласно пояснительной записки по проекту секций Н,П для данных секций следует оборудовать еще одну контейнерную площадку.

Таким образом, для жилых помещений секций Н,П, Д,Е,Ж,И,К,Л требуется не менее четырех площадок для сбора твердых бытовых отходов. В отношении секций А,Б,В,Г расчет размеров и количества мест для сбора твердых бытовых отходов проектной документацией не предусматривался, при проведении экспертизы проект в данной части не проверялся, **что установлено судебными актами.** Таким образом, данные объекты были введены в эксплуатацию без обеспечения нормативным количеством мест для сбора твердых бытовых отходов.

По требованиям ч. 1 ст. 34 ФЗ «Об охране окружающей среды» эксплуатация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, должна осуществляться в соответствии с

требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, обеспечению экологической безопасности.

Кроме жилых помещений, в состав многоквартирного дома входит 22'000 кв.м. нежилых помещений, из которых 13'180 кв.м. занимает ТК «Купеческий двор». Бытовые отходы, образующиеся в процессе эксплуатации нежилых помещений, отличаются по видам и по составу от отходов, образующихся в процессе эксплуатации жилых помещений. В связи с различием отходов от эксплуатации жилых и нежилых помещений, а также с учетом санитарных требований о раздельном хранении разных видов отходов, для нежилых помещений многоквартирного дома необходимо было предусмотреть оборудование самостоятельных мест для сбора твердых бытовых отходов.

**В отношении всех нежилых помещений многоквартирного дома соблюдение нормативного количества мест для твердых бытовых отходов при проведении экспертизы проектной документации не проверялось, такие места проектом не предусмотрены и по факту отсутствуют.**

#### **Уважаемый Георгий Сергеевич!**

Собственники данного многоквартирного жилого дома, пытаясь защитить свои права, неоднократно обращались в Ваш адрес с просьбой принять меры для устранения допущенных нарушений.

Однако все обращения и жалобы собственников в основном «застревали» на уровне начальника управления по обращениям и жалобам О.Н. Зибровой, которая на подавляющее большинство жалоб направляла собственникам один и тот же ответ, смысл которого сводился к тому, что Администрация Губернатора не находит оснований для проведения каких-либо проверок и принятия каких-либо мер для исправления ситуации. При этом зачастую в нарушения требований закона Зиброва О.Н. рассматривала жалобы собственников на свои же ответы, что говорит о намеренном замалчивании проблемы некоторыми должностными лицами Администрации Губернатора Санкт-Петербурга, нежелании навести порядок в данной сфере и содействии ухода от ответственности недобросовестных должностных лиц Службы и руководства застройщика.

После утверждения на пост нового вице-губернатора, курирующего строительную деятельность, общественная организация обратилась в его адрес.

Однако из полученного ответа вице-губернатора Оганесяна М.М. не усматривается, что он пытается решать вопросы капитального строительства, и пытается координировать и контролировать деятельность Службы государственного строительного надзора и экспертизы и Комитета по градостроительству и архитектуре.

**Вице-губернатор оставил без внимания такие факты как уничтожение проектной документации на построенный многоквартирный дом, подлежащей постоянному хранению, Службой, застройщиком - ЗАО «Строительный трест» и проектировщиком, различие в экземплярах градостроительного плана, хранящегося в КГА и**

**представленного ЗАО «Строительный трест» в Службу для получения разрешительной документации, установленное судебными актами отсутствие разработанной проектной документации на здание 1 очереди и части здания 2 очереди, а также на установленной судебными актами отсутствие необходимой инфраструктуры для построенного жилого дома.**

Из ответа вице-губернатора напрашивается вывод, что он утвержден на данный пост не для решения вопросов капитального строительства в городе и координации деятельности соответствующих служб и комитетов, а исключительно для защиты интересов ЗАО «Строительный трест».

В связи с этим является примечательной статья, опубликованная на сайте [fontanka.ru http://www.fontanka.ru/2013/05/29/156/](http://www.fontanka.ru/2013/05/29/156/), согласно которой вице-губернатор нашел нарушения у многих крупных застройщиков города, но только не у ЗАО «Строительный трест».

**Межрегиональная общественная организация «ДОЗОР» обращается к Вам с просьбой рассмотреть лично настоящую жалобу в административном порядке в соответствии с действующим законодательством,**

и принять действенные меры для исправления сложившейся ситуации вокруг многоквартирного дома по Коломяжскому проспекту 15, корп.2, для чего принять меры по исправлению допущенных нарушений и разрешению многолетней конфликтной ситуации, а именно:

-восстановить утилизированную проектную документацию на Многоквартирный дом;

-принять меры по оборудованию нормативного количества мест для сбора отходов из нежилых помещений Многоквартирного дома;

-принять меры по выделению, в том числе на прилегающих земельных участках, и оборудованию парковочных мест для посетителей торговых помещений Многоквартирного дома;

-принять меры по передаче в общую долевую собственность внутридворовой открытой многоэтажной автостоянки.

- привлечь виновных лиц к ответственности.

О принятых мерах просим сообщить в МОО «ДОЗОР» в письменном виде.

Приложения:

1.Копия Постановления Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 18.07.2012.

2.Копия Определение Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 24 сентября 2012г.

3. Копия Постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 декабря 2012г.
4. Копия градостроительного плана, хранящегося в КГА.
5. Копия фальсифицированного градостроительного плана.
6. Копия письма вице-губернатора от 13.05.2013г. № 25-19-78/13-0-1.
7. Копия письма Прокуратуры СПб от 15.11.2012 № 7-3163-2009.
8. Копия Постановления ОЭБ и ПК УМВД России по Приморскому району
9. Российская газета №279 от 04.12.2012г. «Тайна парковочных мест»
10. Российская газета № 291 от 18.12. 2012г. «За нарушения никто не ответит».
11. Российская газета от 20 февраля 2013г. «Неприкасаемый трест», стр. 10.

С уважением,

Президент МОО «Дозор»



В.Г. Сергеев