

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 нарушений 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 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 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