



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Смольный, Санкт-Петербург, 191060  
Тел. (812) 576-6651 Факс 576-7372  
e-mail: oganesyan@vg.gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00021982 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027809257178  
ИНН/КПП 7830002078/782501001

13.05.2013 № 25-19-48/3-0-1

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Президенту МОО «ДОЗОР»  
В.Г. Сергееву**

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

Апп. вице-губер. Оганесяна М.М



№25-19-000078/13-0-1

от 13.05.13

Рассмотрев Ваше обращение о возможных нарушениях градостроительного законодательства при строительстве многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, сообщаю следующее.

**1. В отношении экспертизы проектной документации.** Во время проектирования и проведения государственной экспертизы проектной документации на строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Коломяжский пр., 15 действовали федеральные нормативные документы, регламентирующие проектирование и государственную экспертизу проектной документации:

Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 07.05.1998 № 73-ФЗ) (действовал до 29.12.2004);

Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ);

Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2000 № 1008 «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации» (действовало до 05.03.2007, в том числе с 29.12.2004 по 05.03.2007 - в части, не противоречащей Градостроительному кодексу -Федеральному закону от 29.12.2004 № 190-ФЗ);

Постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

В соответствии с п. 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ) подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального

строительства. До вступления в силу Градостроительного кодекса (№ 190-ФЗ) термин «этап строительства» в области строительства не применялся. В нормативной документации (СНиП, ГОСТ) применялись понятия «очередь строительства» и «пусковой комплекс». Определение (толкование) данных терминов в законодательстве, регулирующем градостроительную деятельность, отсутствовало. До вступления в силу Постановления Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 определение (толкование) термина «этап строительства» в законодательстве так же отсутствовало.

В связи с тем, что на момент проектирования и экспертизы I и II очередей жилого дома в законодательстве отсутствовало определение терминов «этап строительства» и «очередь строительства», заказчик (застройщик) самостоятельно определял, каким образом объект капитального строительства делится на этапы (очереди). Чаще всего отдельными этапами (очередями) служили:

«фундаменты объекта» («нулевой цикл»),  
«архитектурно-конструктивные решения»,  
«инженерное обеспечение».

Указанные этапы разрабатывались либо по отдельности или в сочетании друг с другом.

На государственную экспертизу так же представлялась проектная документация, разработанная для отдельных этапов (очередей) строительства. На этом основании Управлением государственной вневедомственной экспертизы СПб была проведена государственная экспертиза проектной документации I и II очередей строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Коломяжский пр., 15. По результатам экспертизы выданы положительные заключения:

№ 608-2002 от 13.11.2002 по рабочему проекту фундаментов (I очередь) жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями;

№ 880-2004 от 26.01.2005 по проекту жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями (II очередь – секции А, Б, В, Г) (положительное заключение выдано Управлением в составе Службы государственного строительного надзора и экспертизы СПб после её учреждения 01.01.2005).

Положительное заключение № 880-2004 выдано по архитектурно-конструктивным решениям жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями. Инженерное обеспечение указанного жилого дома застройщиком были отнесены к III очереди строительства.

Понятие этапа или очереди строительства в то время никак не было связано со сдачей объекта или его части в эксплуатацию, для таких случаев применялся термин «пусковой комплекс». В связи с этим при проведении экспертизы проектной документации экспертиза не требовала

выполнения всего комплекса проектных решений, необходимых для эксплуатации объекта.

Впервые определение (толкование) термина «этап строительства» было введено Положением об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утверждённом Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 N 145:

"этап строительства" - ... строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

При рассмотрении проекта III очереди строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями (секции Д, Е, Ж, И, К, Л и отдельно-стоящая автостоянка) положительное заключение № 445-П-2007 от 07.02.2008 было выдано уже с учётом определения этапа строительства – с вводом в эксплуатацию III очереди весь жилой дом (I, II и III очереди) был готов к нормальной эксплуатации, включая инженерное обеспечение и нормативное количество парковочных мест на автостоянках.

## **2. В отношении хранения проектной документации.**

До введения в действие постановления Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» действовало постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2000 г. № 1008 «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации», которое не предусматривало обязанность органа власти, проводившего экспертизу, хранить проектную документацию. Согласно пункту 39 Положения о порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145, при проведении экспертизы проектной документации проектная документация возвращается заявителю (застройщику или техническому заказчику).

Таким образом, в период проведения экспертиз по данному объекту обязанности по хранению проектной документации действующим законодательством установлено не было.

Согласно пункту 11 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.

В деле государственного строительного надзора хранятся следующие документы: заключение о соответствии построенного объекта

требованиям технических регламентов или отказ, результаты проведенных в рамках государственного строительного надзора экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний, вторые экземпляры акта и предписания, а также составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы, программа проверок (Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 №1129 «Об утверждении и введении в действие Порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации» РД-11-04-2006).

Таким образом, обязанность Службы по хранению проектной документации в рамках государственного строительного надзора также не установлена.

Кроме того сообщая, что законность действий Службы являлась предметом рассмотрения Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области (дело № А56-1073/2012) по заявлению Мехонцевой С.В. 21.03.2012 в удовлетворении ее требований было отказано. 18.07.2012 Тринадцатый арбитражный апелляционный суд оставил данное решение в силе. 04.12.2012 Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил судебные акты предыдущих инстанций в силе.

### **3. В отношении контейнерной площадки.**

К моменту ввода в эксплуатацию жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп.2, литА было выполнено предусмотренное проектной документацией благоустройство внутриквартальной территории, в том числе и в соответствии с генеральным планом обустроена контейнерная площадка для сбора хозяйственно-бытовых отходов.

В отношении размещения указанной контейнерной площадки по многочисленным жалобам Таранова Е.Ф. (были проведены проверки, в т.ч. 08.02.2010 года по жалобе ООО «Монолит» (управляющая компания ТЦ «Купеческий двор») Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по г. Санкт-Петербургу (территориальный отдел в Приморском, Петроградском, Курортном и Кронштадтском районах) была проведена внеплановая выездная проверка, в ходе которой было установлено: «контейнерная площадка для сбора хозяйственно-бытовых отходов расположена на внутридомовой территории жилого дома по Коломяжскому пр., д. 15, корп.2 в соответствии с ранее утвержденным генпланом. Расстояние до окон жилого дома - 20 метров и более, что

соответствует действующим санитарным нормами и правилам. Санитарное содержание площадки удовлетворительное».

#### **4. В отношении градостроительного плана RU78167000-952.**

Весной 2007 года ЗАО «Строительный трест» обратилось в КГА СПб с просьбой выдать градостроительный план на земельный участок по адресу г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, кад. № 78:34:4104А:26. Распоряжением КГА СПб от 07.08.2007г. № 2295 указанный градостроительный план RU78167000-952 был утвержден и в середине августа 2007 года был выдан ЗАО «Строительный трест». На третьем листе градостроительного плана RU78167000-952 указаны (заштрихованы) места допустимого размещения жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объектов социально-бытового назначения, зданий технического назначения. В т.ч. на данном чертеже указано и расположение автостоянки (в центре двора дома). Данное обстоятельство было подробнейшим образом рассмотрено в прокуратуре Санкт-Петербурга, куда ЗАО «Строительный трест» предоставляло оригинал градостроительного плана RU78167000-952.

#### **5. В отношении машино/мест.**

Весной 2007 года ЗАО «Строительный трест» обратилось в КГА СПб с просьбой выдать градостроительный план на земельный участок по адресу г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, кад. № 78:34:4104А:26. Распоряжением КГА СПб от 07.08.2007г. № 2295 указанный градостроительный план RU78167000-952 утвержден и в середине августа 2007 года выдан ЗАО «Строительный трест». На третьем листе градостроительного плана RU78167000-952 указаны (заштрихованы) места допустимого размещения жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объектов социально-бытового назначения, зданий технического назначения. В т.ч. на данном чертеже указано и расположение автостоянки (в центре двора дома).

22.05.2007г. за № 445 ЗАО «Строительный трест» обратилось в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга с просьбой о проведении государственной экспертизы проекта строительства части жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (секции Д,Е,Ж,И,К,Л) и проекта строительства открытой автостоянки на 48 м/мест. В т.ч. был предоставлен полученный градостроительный план RU78167000-952. Каких-либо дополнительных копий указанного плана ЗАО «Строительный трест» не получало.

07 февраля 2008 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдано положительное заключение № 445-П-2007.

29 февраля 2008 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ЗАО «Строительный трест» выдано разрешение на строительство № 78-17005.1 с-2007, в соответствии с которым ЗАО «Строительный трест» разрешено осуществить

строительство секций Д,Е,Ж,И,К,Л жилого дома и открытой автостоянки на 48 машино/мест.

Для большего удовлетворения потребности в машино/местах в начале 2009 года проектировщиком было найдено проектное решение – организация на покрытии открытой автостоянки на 48 машино/мест дополнительных 50 машино/мест. Изготовлен новый проект, который ЗАО «Строительный трест» 19.06.2009г. за № 422-09 сдан в Управление государственной экспертизы Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга для проведения корректировки проекта строительства части жилого дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями (секции Д,Е,Ж,И,К,Л) и корректировки проекта строительства открытой автостоянки. Корректировка проекта строительства автостоянки заключалась в увеличении машино/мест в автостоянке с 48 до 98.

10.08.2009 года Управлением государственной экспертизы Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдано положительное заключение № 422-2009.

23 сентября 2009 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ЗАО «Строительный трест» выдано разрешение на строительство № 78-17005.2 с-2007, в соответствии с которым ЗАО «Строительный трест» разрешено осуществить строительство секций Д,Е,Ж,И,К,Л жилого дома и открытой автостоянки на 98 машино/мест, в том числе: дополнительно на покрытии – 50 машино/мест.

То есть во дворе многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями по адресу г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп.2 за счет собственных средств ЗАО «Строительный трест» и привлеченных средств инвесторов строительства указанной автостоянки на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ЗАО «Строительный трест», была построена автостоянка на 98 машино/мест, имеющая адрес г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп.6.

16 декабря 2009 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ЗАО «Строительный трест» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-6515в-2009 открытой автостоянки, при этом указанные в разрешении на ввод проектные характеристики автостоянки полностью соответствуют характеристикам, указанным в разрешении на строительство № 78-17005.2 с-2007.

В настоящее время зарегистрировано право общей долевой собственности на указанную автостоянку порядка 70-80 лиц (физических и юридических).

Весной 2009 года ЗАО «Строительный трест» обратилось в КГА СПб с просьбой выдать градостроительный план на земельный участок по адресу г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 3, кад.

№ 78:34:4104А:30. Распоряжением КГА СПб от 22.07.2009г. № 2424 указанный градостроительный план RU78167000-6674 утвержден и выдан ЗАО «Строительный трест». На третьем листе градостроительного плана RU78167000-6674 указано (заштриховано) место допустимого размещения зданий, сооружений.

03 декабря 2008 года за № 1705-08 ЗАО «Строительный трест» обратилось в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга с просьбой о проведении государственной экспертизы проекта строительства жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и проекта строительства закрытой многоэтажной автостоянки на 298 м/мест. В т.ч. был предоставлен полученный градостроительный план RU78167000-6674.

06 февраля 2009 года Управлением государственной экспертизы выдано положительное заключение № 1705-2008.

19 февраля 2009 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ЗАО «Строительный трест» выдано разрешение на строительство № 78-17006.1 с - 2007, в соответствии с которым ЗАО «Строительный трест» было разрешено осуществить строительство жилого дома со встроенными помещениями и закрытой автостоянки на 298 машино/мест.

В связи с принятием решения руководством ЗАО «Строительный трест» о строительстве на земельном участке г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 3, кад. № 78:34:4104А:30 часовни (с последующей безвозмездной передачей в Епархию Санкт-Петербурга) 06 августа 2009 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ЗАО «Строительный трест» выдано разрешение на строительство № 78-17006.2 с – 2007, параметры автостоянки в котором не изменились.

22 декабря 2009 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ЗАО «Строительный трест» выдано Разрешение на ввод в эксплуатацию № 78-7215в-2009 закрытой автостоянки на 298 машино/мест.

В настоящее время зарегистрировано право общей долевой собственности на указанную автостоянку физических и юридических лиц.

Прошу обратить внимание, что автостоянки на 98 м/м и на 298 м/м были построены на собственные средства ЗАО «Строительный трест» и на средства инвесторов, привлеченных к строительству этих паркингов и какие-либо попытки изъятия прав собственности является прямым нарушением законодательства РФ, в т.ч. Конституции РФ.

При проектировании строительства жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп.2, в соответствии с действующим на момент проектирования строительства законодательством, был осуществлен расчет необходимого количества парковочных мест для постоянного и

временного хранения индивидуального транспорта владельцев жилых и нежилых помещений указанного дома.

К моменту ввода в эксплуатацию во вновь построенном вышеуказанном жилом комплексе выполнено предусмотренное проектной документацией благоустройство внутриквартальной территории, в том числе с учетом расчетных требований по количеству парковочных мест для временного и постоянного хранения индивидуального автотранспорта. В настоящее время вновь построенный вышеуказанный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями полностью обеспечен необходимым количеством м/мест для временного и постоянного хранения автотранспорта.

А именно:

А) В соответствии с расчетом парковочных мест для хранения автотранспорта по проекту строительства жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: СПб, Коломяжский пр., д. 15, входящим в состав проектной документации, прошедшей государственную экспертизу, в границах селитебной территории с учетом расчетной автомобилизации 350 маши на 1000 жителей, предусматривается 530 м/мест. Из которых 143 м/места в непосредственной близости к жилому дому (55 м/мест для долговременного хранения, 88 м/мест – для кратковременного хранения). При этом оставшееся количество 387 м/мест рекомендуется разместить в пределах пешеходной доступности, не более 800 м в многоэтажных паркингах, гаражах-стоянках и открытых стоянках. В Расчете указано, что проектом строительства следующих очередей строительства предусмотрено строительство здания 5-этажной закрытой автостоянки (это уже в настоящее время построенная автостоянка на 298 м/мест). Кроме того, на пересечении Коломяжского проспекта и улиц Аэродромной и Генерала Хрулева в 2007 году вводится в эксплуатацию 5-этажное здание паркинга со встроенно-пристроенным автоцентром.

В настоящее время внутридомовая территория жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., дом 15, корпус 2 предусматривает до 119 парковочных мест для временного хранения индивидуального автотранспорта, вдоль фасада жилого дома возможно размещение для временного хранения до 50 автомобилей вдоль Богатырского проспекта, до 40 автомобилей вдоль проспекта Испытателей и до 50 автомобилей вдоль Коломяжского проспекта. В пределах шаговой доступности напротив жилого дома вдоль проспекта Испытателей расположена открытая неохраямая автостоянка у торгового комплекса «Карусель» для временного хранения индивидуального автотранспорта, так же в пределах 800 м расположена неохраямая автостоянка у магазина «Сезон».

Для постоянного хранения индивидуального автотранспорта на внутридомовой территории построен и введен в эксплуатацию паркинг на



98 м/мест, предусматривающий возможность размещения автомобилей на постоянное хранение для владельцев квартир и нежилых помещений на условиях приобретения парковочных мест на возмездной основе. Так же, как и было предусмотрено проектной документацией, в пределах шаговой доступности от жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., дом 15, корпус 2, построен 5-уровневый паркинг на 298 м/мест для постоянного хранения индивидуального автотранспорта на вышеуказанных условиях, а также на условиях аренды парковочных мест.

Б) В соответствии с проектной документацией по строительству жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, объектами социально-бытового назначения по адресу: СПб, Коломяжский пр., д. 15 (секции М,О,С,Т) предусмотрено размещение необходимого количества м/мест для временного хранения автотранспорта жильцов дома, сотрудников и посетителей встроенно-пристроенных помещений на прилегающей к участку территории торгового центра «Сезон». В настоящее время там располагается открытая неохраняемая автостоянка для временного хранения индивидуального автотранспорта.

В настоящее время внутридомовая территория жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., дом 15, корпус 1 предусматривает возможность размещения до 70 м/мест для временного хранения индивидуального автотранспорта, вдоль жилого дома возможно размещение до 40 м/мест вдоль Богатырского проспекта, и до 50 м/мест вдоль Коломяжского проспекта.

Для размещения индивидуального автотранспорта для постоянного хранения в непосредственной близости к жилому дому располагается вновь построенный вышеуказанный 5-и уровневый паркинг на 298 м/мест.

Все расчеты необходимого количества парковочных мест для постоянного и временного хранения индивидуального транспорта происходили на основании Территориальных строительных норм (ТСН 30-305-2002) (далее – ТСН), которые в период проектирования и строительства вышеуказанного жилого квартала применялись при разработке, согласовании, экспертизе документации по планировке территории районов, застройки и реконструкции кварталов жилищно-гражданского строительства.

В соответствии с разделом 10 ТСН «Организация хранения автотранспорта» расчетная автомобилизация – 350 машин на 1000 жителей (п. 10.1 ТСН). Сооружения для долговременного (постоянного) хранения индивидуального транспорта жителей должны предусматривать размещение 90% планируемого количества автотранспорта в границах селитебной территории и примыкающих к ней промышленных территорий. Долговременное хранение автотранспорта, предусматриваемое на внеквартальной территории должно быть предусмотрено в пределах пешеходной доступности до 800 метров. При этом стоянки для временного хранения индивидуального транспорта

следует размещать в пределах прилегающих к кварталу жилых улиц и местных проездов магистральных улиц, на внутриквартальных проездах.

Все указанные нормы были соблюдены как при проектировании строительства жилого квартала, так и при его фактическом строительстве, что подтверждается получением заключений о соответствии построенных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и разрешениями на ввод построенных объектов в эксплуатацию.

По заявлениям собственников помещений проводились проверки прокуратурой Приморского района, прокуратурой Санкт-Петербурга, ОБЭП Приморского района, Следственным комитетом Приморского района. Указанными проверками нарушений со стороны ЗАО «Строительный трест» и государственных органов при строительстве жилых домов по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 1 и корп. 2 не выявлено.

Если Вы считаете, что Ваши права нарушены действиями третьих лиц, Вы вправе обратиться в суд.

Вице-губернатор Санкт-Петербурга



М.М. Оганесян