



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
СОДРУЖЕСТВО-1

428037, Чувашская Республика, г. Чебоксары, Кабельный проезд, 2
тел.: ОКС (8352) 62-05-09, бухгалтерия (8352) 63-52-12
e-mail: sodr-1@mail.ru

Исх. № 011 от "23" июля 2017 г. на № _____ " _____ " _____ 20__ г.

Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Чувашской Республики - Чувашии

428002, г.Чебоксары, пр.Московский, д.2

ООО ПСК «Содружество-1» является застройщиком объекта — *Многофункционального комплекса в составе торгово-офисных помещений, жилой застройки переменной этажности, надземной и подземной автостоянок по ул. Карла Маркса в г.Чебоксары Чувашской Республики* (далее — Объект).

Однако, ООО ПСК «Содружество-1» столкнулось с непонятной ситуацией по умышленному воспрепятствованию предпринимательской деятельности в области жилищного строительства на территории города Чебоксары, а именно:

1. В период с декабря 2014 г. по май 2017г. ООО ПСК «Содружество-1» **5(пять) раз** (!) обращалось в адрес администрации г.Чебоксары с заявлениями о выдаче разрешения на строительство в отношении указанного Объекта.

В ответ на данные заявления администрацией г.Чебоксары поочередно были направлены в адрес общества 5 (Пять) уведомлений об отказе в выдаче разрешения на строительство (№№9 от 18.01.16г.; 29 от 04.02.16г.; 116 от 20.05.16г.; 135 от 26.04.17г.; 163 от 16.05.17г.).

2. При этом одно из оснований (указанное в Уведомлении от 20.05.2016г.) по своей сути было до такой степени натянутым, что должностным лицам администрации пришлось по новому истолковать положения пункта 3.5.144 Решения ЧГСД от 14.06.12г. №625 «О местных нормативах градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского округа (далее – Местные нормативы), ранее ими же трактовавшиеся в отношении других застройщиков г.Чебоксары в совершенно другом (диаметрально противоположном) смысле.

6205-04/4468

Справочно: Абзацами 6 и 7 пункта 3.5.144 Местного норматива предусмотрено следующее:

«Не менее 40-ка % от расчетного числа мест временного хранения (гостевых стоянок) личного автотранспорта в жилых районах, следует размещать при жилых домах, остальную часть мест временного хранения следует предусматривать в радиусе пешеходной доступности не более 250 м.

Требуемое для объектов расчетное число мест временного хранения (гостевых стоянок) следует размещать в пределах земельного участка, отведенного под застройку этого объекта. Не допускается использовать для этих целей улично-дорожную сеть (включая проезжую часть, тротуары, полосы озеленения)».

То есть, абзацы 6 и 7 п.3.5.144 Норматива вызывали **неоднозначное толкование, являлись двусмысленными:**

-**абзацем 6** предусмотрено, что 40% от расчетного числа мест временного хранения личного автотранспорта необходимо разместить на отведенном для строительства земельном участке;

- **абзацем 7** предусмотрено, что 100% от расчетного числа мест временного хранения личного автотранспорта необходимо разместить в пределах земельного участка, отведенного под застройку.

Таким образом, администрация города Чебоксары, установив в пункте двусмысленное толкование, **незаконно** требовала от ООО ПСК «Содружество-1» размещение 100%-го от расчетного числа мест временного хранения личного автотранспорта на территории, отведенного для строительства, что составляет 602 машино-места.

По факту **предвзятого отношения к обществу** в связи с двояким истолкованием абзацев 6 и 7 пункта 3.5.144 Местного норматива, общество было вынуждено обратиться за защитой своих прав и законных интересов в Верховный суд РФ с заявлением о признании абзаца 7 пункта 3.5.144 Местного норматива, **недействительным.**

Согласно Определению Верховного суда РФ от 12.04.17г. абзац 7 пункта 3.5.144 Местного норматива признан не действующим.

Таким образом, на протяжении двух с половиной лет, с целью получения разрешения на строительства Объекта, обществом **не только** были устранены все мыслимые и немыслимые замечания должностных лиц администрации г.Чебоксары, но и признан через суд частично недействительным нормативно-правовой акт органа местного самоуправления.

Необходимо также отметить, что в соответствии с Апелляционным определением Верховного суда Российской Федерации от 12.04.2017г., установлено, что **«пункт 3.5.144 Местных нормативов создает неопределенность содержания в понимании, создает возможность злоупотреблений правоприменителями и правоисполнителями своими полномочиями.**

Данный факт прямо относит к коррупциогенному фактору принятый неоднозначный пункт, устанавливающий для правоприменителя необоснованную широту дискреционных полномочий».

3. При этом, администрация города Чебоксары осуществляла выдачу разрешений на строительство без какого-либо соблюдения норм местного Норматива (в том числе абз.6 и 7 п.3.5.144 Норматива) о чем свидетельствуют ниже представленные примеры.

а) Администрацией города Чебоксары выдано разрешение на строительство №21-01-207-2015 от 26.10.2015г. застройщику ООО «Сервис» на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030113:210, общей площадью 1185 кв.м., расположенного в Калининском районе – во 2 мкр. Центральной части г.Чебоксары «Грязевская стрелка».

Количество квартир в строящемся доме составляет 72 ед.

Согласно схеме организации земельного участка в пределах земельного участка отведенного для строительства не предусмотрено ни одного машино-места. Все машино-места расположены за пределы отведенного земельного участка.

В соответствии с абз.3 п.3.5.144 Местного норматива, расчетное число мест временного хранения, автомобилей на одну квартиру составляет 1,2 машино-места, если на территории жилого района располагается жилищный фонд. Т.е. при подсчете необходимого количества машино-мест, необходимо количество квартир умножить на коэффициент 1,2.

72 кв. * 1,2 = 86,4 машино-мест, т.е. при выдаче разрешения на строительство данного объекта необходимо было предусмотреть 86 машино-мест.

Сайт: <http://cheb.ws/strojka/poz3mopra.html>

б) Администрацией города Чебоксары выдано разрешение на строительство №21-01-246-2015 от 09.12.2015г. застройщику ООО «АЛЗА» на земельном участке с кадастровым номером №21:01:030204:1586, общей площадью 5894 кв.м., расположенное в г.Чебоксары, пр.Соляное, поз.5.

Количество квартир в строящемся многоквартирном доме составляет 267 ед.

В соответствии со схемой организации земельного участка предусмотрены машино-места в количестве 40 единиц в пределах границ земельного участка, что в свою очередь составляет менее 12 %.

В соответствии с абз.3 п.3.5.144 Местного норматива, расчетное число мест временного хранения, автомобилей на одну квартиру составляет 1,2 машино-места, если на территории жилого района располагается жилищный фонд. Т.е. при подсчете необходимого количества машино-мест, необходимо количество квартир умножить на коэффициент 1,2.

267 кв. * 1,2 = 320,4 машино-мест, т.е. при выдаче разрешения на строительство данного объекта необходимо было предусмотреть 320 машино-мест.

Сайт: <http://sk-alza.ru>

в) Администрацией города Чебоксары выдано разрешение на строительство №21-01-26-2016 от 24.02.2016г. застройщику – АО «ГК «Регионжилстрой» на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010802:3270, общей площадью 3527 кв.м., расположенное в юго-западном районе г.Чебоксары, ул.Мате Залка. Количество квартир в строящемся одно подъездном доме составляет 95 ед.

На дворовой части жилого дома предусмотрены гостевые автостоянки для жильцов дома общей вместимостью 32 машино-места, что составляет менее 30%.

В соответствии с абз.3 п.3.5.144 Местного норматива, расчетное число мест временного хранения, автомобилей на одну квартиру составляет 1,2 машино-места, если на территории жилого района располагается жилищный фонд. Т.е. при подсчете необходимого количества машино-мест, необходимо количество квартир умножить на коэффициент 1,2.

$95 \text{ кв.} * 1,2 = 114$ машино-мест, т.е. при выдаче разрешения на строительство данного объекта необходимо было предусмотреть 114 машино-мест.

Сайт: <http://investr21.ru>.

г) Администрацией города Чебоксары выдано разрешение на строительство №21-01-144-2016 от 03.10.2016г. застройщику ЗАО «ТУС» на земельном участке с кадастровым номером 21:01:0010315:2350, расположенного в микрорайоне «Университетский-2» СЗР г.Чебоксары.

Согласно Проектной декларации на «Строительство многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроено-пристроенными нежилыми помещениями позиция 4 в микрорайоне «Университетский-2» СЗР г.Чебоксары» предусмотрены гостевые автостоянки общей вместительностью 39 машино-мест для жителей дома (абз.10 стр.4), при этом количество квартир в строящемся доме составляет 266 ед. (абз.13 стр.5).

В соответствии с абз.3 п.3.5.144 Местного норматива, расчетное число мест временного хранения, автомобилей на одну квартиру составляет 1,2 машино-места, если на территории жилого района располагается жилищный фонд. Т.е. при подсчете необходимого количества машино-мест, необходимо количество квартир умножить на коэффициент 1,2.

$266 \text{ кв.} * 1,2 = 319$ машино-мест, т.е. при выдаче разрешения на строительство данного объекта необходимо было предусмотреть 319 машино-мест.

То есть, администрация города Чебоксары, ставит в неравное положение ООО ПСК «Содружество-1» по сравнению с другими хозяйствующими субъектами и создает административные барьеры в порядке административного произвола.

На основании изложенного, ООО ПСК «Содружество-1» просит:

1. Провести внеплановую проверку по фактам выдачи администрацией города Чебоксары, разрешений на строительство без соблюдения Местных нормативов, с момента внесения изменений в соответствии с Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 18 июня 2015 г. N 2003 «О внесении изменений в местные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа».
2. О результатах проверки сообщить в установленный законом срок в адрес ООО ПСК «Содружество-1».

Приложение (Копии):

1. Уведомление №9 от 18.01.2015г;
2. Уведомление №29 от 04.02.2016г.;
3. Уведомление №116 от 20.05.2016г.;
4. Уведомление №135 от 26.04.2017г.;
5. Уведомление №163 от 16.05.2017г.;
6. Апелляционное Определение от 12.04.2017г.
7. Проектная декларация АО «ГК Регионжилстрой»;
8. Проектная декларация ООО «Сервис»;
9. Проектная декларация ООО «Алза»;
10. Проектная декларация ЗАО «ТУС».

Генеральный директор ООО ПСК «Содружество-1»

