

Общество с ограниченной ответственностью
"РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ"

ОГРН 1157746812827, ИНН 9710001358, КЭП 771001001; Юр.адрес: г.Москва, ул.Фадеева д.5, кв.27
тел.+7(495) 777-79-98, e-mail: info@radogrado.ru сайт: www.radogrado.ru

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44.
Телефон +7 498 602-84-70, факс +7 498 602-84-70, доб. 9.

Копия в Министерство строительного комплекса Московской области

Адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, Бульвар Строителей, д. 4, корп. 1
Тел. +7 495 668-00-55

От ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул.Фадеева д.5, кв. ;

Дополнительный адрес для почтовой корреспонденции:

105020, гор. Москва, 3-ий Сыромтнический пер., д.3/9 стр.1,

тел.+7(495) 777-79-98, факс отсутствует,

e-mail: info@radogrado.ru сайт: www.radogrado.ru

Московское областное УФАС
Рег. номер 14602/17
зарегистрирован 15.09.2017



от 14.09.17 № 800/17

ЖАЛОБА

на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа в сфере градостроительных отношений

В соответствии со статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу рассмотреть настоящую жалобу на Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области, находящееся по адресу: 123592, г Москва, ул. Кулакова, 20, корп.1, Офисно-деловой центр «Орбита-2», 10 и 11 этаж; телефон +7 498 602-84-70, факс +7 498 602-84-70, доб. 9, а также на Градостроительный совет Московской области Министерства строительного комплекса Московской области и Министерство строительного комплекса Московской области, находящееся по адресу: 143407, Московская область, г. Красногорск, Бульвар Строителей, д. 4, корп. 1. (Тел. +7 495 668-00-55) при осуществлении ими в отношении заявителя - ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» процедуры получения Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030211:266, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, который утвержден постановлением Правительства Российской Федерации 30.04.2014 № 403 и процедуры получения Разрешения на строительство Объекта.

По мнению заявителя ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» указанными органами были допущены следующие нарушения:

1. Градостроительный совет Московской области

1.1. Согласно выписке из Протокола № 46 заседания Градостроительного совета Московской области от 13.12.2016 года советом было принято решение о возложении на ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» социальной нагрузки, а именно: предоставлении ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» 5% общего количества квартир в жилом комплексе «Солнечный град» Администрации Воскресенского муниципального района Московской области»; о ремонте и реконструкции школы в д.Цибино Воскресенского района и о строительстве детского дошкольного учреждения на 65 мест.

При этом в решении совета говорится о согласии ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» на такой объем социальной нагрузки.

Однако ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» никогда не давало своего согласия на возложение такой непомерной социальной нагрузки.

Более того, на заседании межведомственной комиссии Градостроительного совета 08 декабря 2016 года Московской области (выписка из протокола №48), представитель ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» неоднократно заявлял, что застройщик перевыполняет все нормы по социальной нагрузке. Земельный участок с кадастровым номером 50:29:0030211:266, учитывая свои характеристики, предполагает к строительству только один трехэтажный дом.

Несмотря на это Управление архитектуры и градостроительства Воскресенского муниципального района МО в ультимативной форме приписывает к данному проекту такую социальную нагрузку на застройщика, что стоимость выполнения условий по такой социальной нагрузке в 1,5 раза превышает сумму возможной прибыли от продажи всех жилых площадей Объекта.

1.2. ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» не было извещено и не присутствовало на заседании Градостроительного совета Московской области 13.12.2016 года, в связи, с чем было лишено возможности заявлять возражения и пояснения, и как следствие, не могло заявить никаких предложений, в том числе и по социальной нагрузке на застройщика.

В связи с тем, что никто не согласовывал с ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» возложение на него обязательств, прописанных в указанном решении, само решение Градостроительного совета Московской области от 13.12.2016 года незаконно и подлежит отмене.

2. Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области и Министерство строительного комплекса Московской области.

21.07.2017 года ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» был получен Градостроительный план земельного участка № RU50514101-MSK003329 в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030211:266, общей площадью 8445, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, городское поселение Белоозерский, д. Воршиково. В данном документе содержался ряд несоответствий и грубых ошибок, в связи с чем ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» обратилось с повторной просьбой о выдаче нового (исправленного) Градостроительного плана земельного участка с приложением пояснений в части имеющихся неточностей.

22 августа 2017 года Обществом был получен Градостроительный план земельного участка № RU50514101-MSK004380. Анализ данного документа показывает, что в нем в прежнем виде имеется ряд несоответствий фактической действительности и основным требованиям законодательства РФ, а именно:

2.1. Ошибочно нанесены данные о зонах минимальных расстояний от газопроводов до жилых зданий (охранные зоны газопроводов) на листах 2 и 4: на территории земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030211:266 таковые зоны отсутствуют, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 31.07.2017 г. № 99/2017/24084348 (копия прилагается), согласно которой, участок ничем не обременен, а также данными с официального сайта г.п. Белоозерский, согласно которым, в размещенном на сайте ПЗЗ нет никакой информации, касаемо газопровода.

Более того, без разрешения собственника по данному земельному участку, равно как и по территории, прилегающей к данному земельному участку, не мог быть проложен газопровод, охранная зона которого обременяла бы земельный участок с кадастровым номером 50:29:0030211:266, собственник никаких разрешений на прокладку газопровода не давал.

2.2. Отсутствует описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на земельном участке.

2.3. В выданном ГПЗУ № RU50514101-MSK004380 указано, что местоположение ОКС и технико-экономические показатели ОКС требуется определить проектом планировки территории.

Однако в связи со вступившими в силу с 01.07.2017 года изменениями в Градостроительный кодекс РФ разработка проекта планировки территории по данному земельному участку не требуется.

Так, согласно п.2 ст.41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи, к которым ситуация с земельным участком с кадастровым номером 50:29:0030211:266 не относится.

Установленные в ГПЗУ № RU50514101-MSK004380 требования об утверждении ТЭО (технико-экономических показателей) Объекта проектом планировки территории незаконны, так как противоречат федеральному законодательству. Таким образом, ГПЗУ № RU50514101-MSK004380 содержит в себе недостоверную информацию и не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, а Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области и Министерство строительного комплекса Московской области понуждают ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» к совершению действий, не предусмотренных и не требуемых законодательством РФ.

3. Министерство строительного комплекса Московской области

Министерство строительного комплекса Московской области, нарушив регламент предоставления ответа на запрос о выдаче разрешения на строительство и выдав ответ в 2 раза позже, чем должно было выдать согласно регламенту, отказывает заявителю в выдаче разрешения на строительство (Уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство (номер обращения 33764 от 25.08.2017), ссылаясь на несоответствующие требованиям законодательства нижеизложенные обстоятельства:

3.1. Министерство строительного комплекса Московской области ссылается на несуществующие статьи Градостроительного кодекса РФ, исходя из которых делает вывод о несоответствии представленных документов требованиям к строительству, заключая, что превышено количество этажей, установленное градостроительным регламентом - 3 этажа (по проекту -4), а также предельная высота 12 метров (по проекту 14,236 м.). Министерство строительного комплекса Московской области искаженно истолковывает и применяет нормы права и, в связи с этим, неверно исчисляет требуемые нормативные показатели Объекта.

Существует два разных понятия этажности здания: *согласно п.1.6 СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»: при определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее, чем на 2 м. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.* В нормативах, установленных касаясь количества этажей здания речь идет именно об этажности здания, и ограничения, предусмотренные градостроительным регламентом относятся к числу надземных этажей. Запроектированный подвал в число надземных этажей (этажности) согласно вышеизложенному не подлежит включению! По проекту число надземных этажей Объекта, предполагаемого к строительству - 3, как и положено по градостроительному регламенту. Более того согласно разрешенному использованию земельного участка, нормам проектирования Московской области и Правилам землепользования и застройки г/пос. Белоозерский Воскресенского муниципального района на данном участке разрешено размещение многоквартирного жилого дома с количеством этажей до 4-х (включая мансардный). Тоже касается и высоты здания: существует два понятия высоты здания: высота над землей и высота всего здания. Во всех нормативах устанавливается высота здания над землей (от уровня земли), однако Министерство исчисляет высоту здания с учетом подвала, а если посчитать правильно, исходя из надземной высоты здания, то норматив будет соблюден.

3.2. Министерство строительного комплекса Московской области указывает, что ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» не предоставило согласование архитектурно-градостроительного облика ОКС. Данное требование Министерства строительного комплекса Московской области также противоречит федеральному законодательству, т.к. *согласно части 10 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 ст.51 Градостроительного кодекса*, в которых не содержится требований и упоминаний о согласовании архитектурно-градостроительного облика ОКС.

3.3. Министерство строительного комплекса Московской области указывает, что ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» не предоставило заключение государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с ФЗ № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. Указанный федеральный закон, равно как и требования о предоставлении государственной историко-культурной экспертизы могут распространяться исключительно на объекты культурного наследия и территории объектов культурного наследия. Земельный участок с кадастровым номером 50:29:0030211:266 не является объектом культурного наследия, и территория объектов культурного наследия на него не распространяется, более того, вблизи д. Воршиково объекты культурного наследия вообще отсутствуют.

3.4. Министерство строительного комплекса Московской области указывает, что ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» не предоставило схему планировочной организации земельного участка (проект планировки территории). Как уже указывалось выше, *согласно п.2 ст.41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется*, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи, к которым ситуация с земельным участком с кадастровым номером 50:29:0030211:266 не относится.

Учитывая вышеизложенное, указанные в Уведомлении об отказе в выдаче разрешения на строительство (номер обращения 33764 от 25.08.2017) Министерства строительного

комплекса Московской области доводы и требования незаконны и необоснованны, равно как и отказ Министерства строительного комплекса Московской области.

Учитывая вышеизложенные факты, заявитель просит:

- обязать Градостроительный совет Московской области отменить п.2 собственного решения от 13.12.2016 года в части возложения на ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» социальной нагрузки;

- обязать Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области выдать новый Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030211:266, взамен ранее выданного ГПЗУ, содержащего несоответствия фактической действительности и основным требованиям законодательства Российской Федерации;

- обязать Министерство строительного комплекса Московской области выдать ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» разрешение на строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:29:0030211:266.

Приложения:

1. Выписка из протокола № 46 заседания градостроительного совета Московской области от 13.12.2016 года.

2. Выписка из протокола № 48 заседания градостроительного совета Московской области от 08.12.2016 года.

3. Градостроительный план земельного участка № RU50514101-MSK004380.

4. Выписка из ЕГРН от 31.07.2017 г. № 99/2017/24084348.

5. Уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство (номер обращения 33764 от 25.08.2017 г.

6. Копия Решения № 1 учредителя ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» и Копия Устава ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ», подтверждающие полномочия Генерального директора Общества.

Генеральный директор ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ»

