



24.06.21 № 61

Мэру города Иркутска  
Болотову Р.Н.  
664025, г. Иркутск,  
ул. Ленина, 14

от: Фонда общественного контроля  
«В поле зрения»  
Адрес: 664035, г. Иркутск,  
ул. Ангарская, 16

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам проведения общественного контроля

Фонд общественного контроля «В поле зрения» в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 212-ФЗ), Уставом фонда, является субъектом общественного контроля, в полномочия которого входит осуществление деятельности в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых ими актов и принимаемых решений.

В целях осуществления указанной деятельности в рамках предусмотренных законом полномочий фондом общественного контроля «В поле зрения» проведены мероприятия по общественному контролю в форме анализа деятельности администрации города Иркутска при исполнении своих полномочий, отнесенных к вопросам местного значения Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Иркутска, иными нормативными правовыми актами.

При осуществлении указанных мероприятий произведен анализ деятельности администрации города Иркутска по использованию муниципального имущества – земельных участков, которые пустуют, либо в отношении которых органом местного самоуправления



приняты решения по их использованию в интересах населения города Иркутска, тогда как такие решения не реализованы.

Повод для проведения мероприятий по общественному контролю – многочисленные обращения в фонд общественного контроля «В поле зрения» граждан по опросам нарушения их прав действиями органов государственной власти и местного самоуправления при реализации публичных полномочий в пределах города Иркутска, публикации в СМИ и иных открытых источниках о фактах таких нарушений.

Правовая основа по осуществлению общественного контроля – Федеральный закон № 212-ФЗ, Устав фонда.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 18 Федерального закона № 212-ФЗ общественный контроль осуществляется в формах общественного мониторинга, общественной проверки, общественной экспертизы, в иных формах, не противоречащих настоящему Федеральному закону, а также в таких формах взаимодействия институтов гражданского общества с государственными органами и органами местного самоуправления, как общественные обсуждения, общественные (публичные) слушания и другие формы взаимодействия.

Общественный контроль может осуществляться одновременно в нескольких формах.

Исходя из пункта 1 части 1 статьи 10 Федерального закона № 212-ФЗ субъекты общественного контроля вправе осуществлять общественный контроль в формах, предусмотренных настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

Как следует из положений Федерального закона № 212-ФЗ субъект общественного контроля уполномочен на самостоятельный выбор формы общественного контроля, не противоречащей настоящему Федеральному закону, иным Федеральным законам.

С учетом положений статей 6, 10, 18 Федерального закона № 212-ФЗ, пункта 2.2. Устава фонда, фондом общественного контроля «В поле зрения» определена форма общественного контроля в виде анализа, так как Федеральным законом № 212-ФЗ такая форма не исключается и требованиям закона не противоречит.

Метод избранной формы заключается в анализе деятельности, состоящей из изучения действий, принимаемых решений, издаваемых документов органами местного самоуправления города Иркутска при осуществлении публичных полномочий в рамках имеющихся в обращениях граждан и публичном пространстве сведений о нарушении прав и несоответствии закону, созданию угрозы нарушения прав, постановки выводов и предложений по результатам их изучения, без привлечения специалистов, обладающих специальными познаниями.

Источниками для анализа и постановки выводов являются сведения, содержащиеся в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», публикации СМИ и обращения граждан, сведения из иных открытых



источников, позволяющие путем их сбора и сопоставления определить результаты и сформулировать предложения относительно предмета общественного контроля.

Предметом общественного контроля являлись действия, решения и издаваемые документы органов местного самоуправления города Иркутска при исполнении публичных полномочий в отношении:

- земельных участков и территории, расположенной в пределах территории бывшего ИВВАИУ;
- земельных участков и территорий, расположенных в пределах территории бывшей Чаеразвесочной фабрики (Цесовской набережной);
- земельных участков и территорий, расположенных в районе Чертугеевского залива на территории полуострова, где реализуется застройка ЖК «Символ».

Результат общественного контроля:

I. На основании письменных обращений граждан, проживающих по адресу: г. Иркутск, ул. Советская, 176, в пределах территории бывшего ИВВАИУ, и публикаций в СМИ, и иных открытых источниках, по вопросу реализации органами государственной власти и местного самоуправления пустующих и незастроенных земель, а также по вопросам исключения из состава объекта культурного наследия «Комплекс построек военной гимназии (кадетское училище) и юнкерское училище» объекта «Казарма (бывш. Главное здание кадетского корпуса)», что привело к нарушению прав и охраняемых законом интересов граждан, фондом общественного контроля проведены мероприятия в форме анализа деятельности органов государственной власти и местного самоуправления в отношении названной территории.

В частности, общественный контроль осуществлен в отношении администрации города Иркутска.

Администрация города Иркутска в соответствии с Уставом города Иркутска является органом местного самоуправления, представляющий собой исполнительно-распорядительный орган города Иркутска (пункт 1.3 части 1 статьи 28 Устава города Иркутска).

Согласно статье 42 Устава города Иркутска в компетенцию администрации города Иркутска входит осуществление исполнительно-распорядительных полномочий по решению вопросов местного значения, отнесенных к ведению города, и реализует отдельные государственные полномочия, переданные органам местного самоуправления города Иркутска федеральными законами и законами Иркутской области.

Помимо прочего, администрация города Иркутска разрабатывает и представляет мэру города проект бюджета города, проект стратегии социально-экономического развития города Иркутска, проекты программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа, проекты нормативных правовых актов по вопросам местного значения,



отнесенных к ведению города, вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления города Иркутска федеральными законами и законами Иркутской области, и иным вопросам, отнесенным настоящим Уставом в соответствии с федеральными законами к полномочиям мэра города, администрации города Иркутска, а также разрабатывает и утверждает документацию по планировке территории, выдает разрешительную документацию при строительстве объектов капитального строительства (статьи 11, 42 Устава города Иркутска).

Так, при осуществлении общественного контроля в отношении администрации города Иркутска при исполнении органом местного самоуправления публичных полномочий в отношении территории бывшего ИВВАИУ, фондом общественного контроля установлено следующее.

Администрацией города Иркутска 25 марта 2021 года акционерному обществу специализированный застройщик «АЗГИ» выдано разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многokвартирные дома в границах улиц Пискунова, Ширямова, Советская в Октябрьском округе г. Иркутска 1-4 этапы строительства», о чем имеется публикация на официальном портале города Иркутска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Строительство данного объекта капитального строительства предполагается на земельных участках с кадастровыми номерами 38:36:22:48529, 38:36:22:48510, 38:36:22:48521, 38:36:22:48530.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять



строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства относится к полномочиям органов местного самоуправления.

При проведении анализа деятельности администрации города Иркутска и анализа полученных сведений фондом общественного контроля установлено, что в рассматриваемом случае имеет место нарушение требований градостроительного законодательства при принятии решения о выдаче разрешения на строительство.

Так, состав объекта капитального строительства: 1 пуск. комплекс. Этап 1: МКД 1 б/с 1.1 - 6348,11, б/с 1.2 - 6313,03. Этап 2: МКД 2 б/с 2.1 - 6312,03, б/с 2.2 - 6348,11. Этап 3: МКД 3 б/с 3.1 - 3346,5, б/с 3.2 - 3345,5, б/с 3.3 - 3372,7. МКД 4 б/с 4.1 - 3346,5, б/с 4.2 - 3345,5, б/с 4.3 - 3372,7. Этап 4: МКД 5 б/с 5.1 тип 1 - 4153,6, б/с 5.2 тип 2 - 4137,4. МКД 6 б/с 6.1 тип 1 - 4152,7, б/с 6.2 тип 2 - 4138,7. Площадь застройки: РТП - 71; ТП 1 - 71.

Этажность объекта капитального строительства: Б/с 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 - 12; б/с 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 - 10. Подземных этажей б/с 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 - 12; 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 - 1.

Количество квартир: б/с 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 - 83; б/с 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 - 36; б/с 3.3, 4.3 - 44; б/с 5.1, 6.1 - 62; б/с 5.2, 6.2 - 54.

Разрешенное использование земельных участков с кадастровыми номерами 38:36:22:48529, 38:36:22:48510, 38:36:22:48521, 38:36:22:48530 «Многоквартирная жилая застройка».

Решением Думы города Иркутска от 21 марта 2016 года № 006-20-190279/6 утверждены Местные нормативы градостроительного проектирования города Иркутска (далее – МНГП), которые приняты в целях предупреждения и устранения вредного воздействия на человека факторов среды обитания, обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения города Иркутска, обеспечения устойчивого развития территорий города Иркутска, обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности на территории города Иркутска.

Согласно пункту 1.2.2. МНГП максимально допустимый уровень территориальной доступности дошкольных образовательных учреждений на территории городского округа – 300 м.

При этом, расстояние от границ земельных участков с кадастровыми номерами 38:36:22:48529, 38:36:22:48510, 38:36:22:48521, 38:36:22:48530 до ближайших объектов образования составляет более 300 метров.

Кроме того, площадные характеристики земельных участков с кадастровыми номерами 38:36:22:48529, 38:36:22:48510, 38:36:22:48521, 38:36:22:48530, отнесенных к зоне застройки многоэтажными жилыми домами, не позволяют сделать вывод о том, что при постройке на них многоквартирных



домов будут соблюдены соответствующие градостроительные требования.

Градостроительным кодексом Российской Федерации установлено, что в состав объекта капитального строительства входит не только само здание, строительство которого планируется, но и каждый их элементов благоустройства, парковок, площадок для занятия спортом и пр.

Кроме того, правила Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации определяют возможность строительства объекта капитального строительства исключительно в границах одного земельного участка.

Решением Думы города Иркутска от 29 сентября 2020 года № 007-20-017165/0 также определено, что на территории земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта капитального строительства – многоэтажного жилого дома, должны предусматриваться стоянки автомобилей, в том числе для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, объекты благоустройства, спорта, площадки для отдыха населения, для выгула собак, иные инфраструктурные объекты, подлежащие обязательному включению в состав объекта капитального строительства.

В этой связи с учетом определения минимального расстояния между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве, а также с учетом положений МНПП, при максимальном проценте застройки застраиваемых земельных участков с кадастровыми номерами 38:36:22:48529, 38:36:22:48510, 38:36:22:48521, 38:36:22:48530, с учетом площади открытых автостоянок, площади площадок для отдыха и выгула собак, площади озеленения, а также расстояния от окон дома до площадок, до парковок, расстояния от границ земельного участка и стен зданий, составляющих половину высоты здания но не менее установленного нормативного показателя, осуществить строительство многоэтажного жилого дома в пределах каждого из перечисленных земельных участков, относящихся к многоэтажной жилой застройке, в составе свыше 8 этажей не представляется возможным.

Таким образом, выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирные дома в границах улиц Пискунова, Ширямова, Советская в Октябрьском округе г. Иркутска 1-4 этапы строительства», строительство которого предполагается на земельных участках с кадастровыми номерами 38:36:22:48529, 38:36:22:48510, 38:36:22:48521, 38:36:22:48530, произведено без учета требований градостроительных регламентов, и создает угрозу нарушения прав неопределенного круга лиц в случае строительства в виде невозможности использования земельного участка, относящегося к общему имуществу, в перспективе – нарушение прав участников строительства, нарушение прав собственников смежных земельных участков ввиду необходимости использования таких участков для размещения на них парковок и элементов благоустройства.

При таких обстоятельствах, дефицит нормативных показателей обеспечения объектами благоустройства, парковками, озеленением спортивными и иными объектами, предопределяет несоответствие документов,



представленных для получения разрешения на строительство, вышеуказанным требованиям МНПП, что влечет необходимость отмены разрешения на строительство.

Помимо прочего, при проведении анализа сведений, опубликованных администрацией города Иркутска на официальном портале в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в газете «Иркутск Официальный», установлено, что администрацией города Иркутска утверждено постановление от 25 февраля 2021 года № 031-06-118/21 «Об утверждении проекта планировки территории планировочного элемента О-04-03».

Согласно данному постановлению утверждается проект планировки территории планировочного элемента О-04-03 – территории в границах бывшего ИВВАИУ, согласно которому устанавливаются красные линии в иных координатах, чем было установлено ранее отмененным постановлением.

В соответствии с пунктами 11, 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красными линиями являются линии, которые обозначают границы территорий общего пользования, то есть территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (пункт 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации). Данный запрет в отношении приватизации территорий общего пользования закреплен также в пункте 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные этим кодексом, другими федеральными законами.

Таким образом, передача территорий общего пользования, находящихся в границах красных линий, в собственность третьим лицам недопустима и прямо запрещена законом.

В рассматриваемом случае из сведений, содержащихся в публичной кадастровой карте, а также их постановления от 25 февраля 2021 года № 031-06-118/21 «Об утверждении проекта планировки территории планировочного элемента О-04-03», как из полученного из администрации города Иркутска и заверенного надлежащим образом, так и из опубликованного в официальном открытом источнике, следует, что красные линии в пределах планировочного элемента О-04-03 пересекают земельные участки с кадастровыми номерами 38:36:22:48529, 38:36:22:48510, 38:36:22:48521, и часть данных земельных



участков расположена во вновь установленной 25 февраля 2021 года территории общего пользования.

В состав объекта капитального строительства, как следует из пункта 10 статьи 1, статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также Постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», входят в том числе все элементы, подлежащие обязательному размещению в границах земельного участка, необходимость и характеристики размещения которых обусловлены требованиями законодательства.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Изложенные требования закона в системной взаимосвязи, с учетом того, что разрешение на строительство выдано для строительства многоквартирных домов, при наличии уже установленных красных линий и территорий общего пользования, создают в рассматриваемом случае такие условия, при которых не подлежащая передаче в собственность территория общего пользования, на которой запрещено размещать объекты капитального строительства, входит в границы земельного участка, подлежащего передаче в собственность граждан и где администрацией города Иркутска разрешено размещение объекта капитального строительства.

В этой связи, выданное разрешение на строительство не соответствует требованиям статей 1, 11, 12, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статей 1, 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, и при названных обстоятельствах не могло быть выдано администрацией города Иркутска, а также подлежит отмене как противоречащее проекту планировки территории.

Важным является и то, что в соответствии с письмом Восточно-Сибирской транспортной прокуратуры от 22 июня 2021 года, опубликованным в открытых источниках в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», следует, что Восточно-Сибирским межрегиональным территориальным управлением Росавиации 18 ноября 2020 года осуществлена выдача не предусмотренного законодательством согласования строительства для АО СЗ «АЗГИ», что также было подтверждено Восточно-Сибирского межрегионального территориального управления Росавиации, что является нарушением требований части 3 статьи 4 Федерального закона от 1 июля 2017 года № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты



Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

В этой связи, в настоящее время имеются основания для отмены разрешения на строительство в связи с наличием незаконного согласования строительства, предоставленным застройщиком в администрацию города Иркутска при обращении с заявлением о выдаче разрешения на строительство.

II. Фонд общественного контроля «В поле зрения» в соответствии с информацией, опубликованной в СМИ и иных открытых источниках, провел мероприятия по общественному контролю в отношении в том числе администрации города Иркутска при осуществлении последних публичных полномочий по реализации градостроительной политики в границах территории бывшей Чаеразвесочной фабрики (Цесовская набережная).

При осуществлении анализа полученных сведений о действиях, решениях и документах, изданных администрацией города Иркутска в отношении данной территории фондом общественного контроля установлено следующее.

Администрацией города Иркутска 15 февраля 2021 года обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мечта» выдано разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирные дома с автостоянками, в границах улиц Сурикова, Марата, Цесовская Набережная в Правобережном округе г. Иркутска», как это следует из информации, опубликованной на официальном портале города Иркутска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Строительство данного объекта капитального строительства предполагается на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000034:22733, состав объекта капитального строительства: Дом № 1: б/с 1 - 16879,89; б/с 2 - 16767,20. Дом № 2: б/с 3 - 24221,14. Дом № 3: б/с 4 - 15885, 24; б/с 5 - 25895,30; Подземная автостоянка: отсек № 1 - 6083,1; отсек № 2 - 6819,1.

Согласно пункту 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зонами с особыми условиями использования территорий являются: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Как предусмотрено статьями 36, 52 Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды, в том числе в соответствии с требованиями к сохранению и восстановлению природной среды, рациональному использованию природных ресурсов, обеспечению



экологической безопасности, предотвращению негативного воздействия на окружающую среду, нормативами допустимого воздействия на окружающую среду, для чего в том числе устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий, создаваемые в целях охраны окружающей среды.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования - санитарно-защитная зона, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения (пункт 2.1 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03). По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Из содержания пунктов 4.2 и 4.3 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 следует, что установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации (на основании: предварительного заключения Управления Роспотребнадзора по субъекту Российской Федерации; действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов; экспертизы проекта санитарно-защитной зоны; оценки риска здоровью населения), а для промышленных объектов и производств III, IV и V классов опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя (на основании: действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов; результатов экспертизы проекта санитарно-защитной зоны).

Таким образом, законодателем ограничена деятельность в санитарно-защитных зонах, размер которых устанавливается в соответствии с СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03.

Согласно информации администрации города Иркутска, в настоящее время выдано разрешение на строительство объекта капитального строительства: «Перекачивающая насосная станция «Правобережная». Тепловые сети до ТК-165, ТК-2Б, ТК-3Г, ТК-1Е», расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 38:36:34:27196, 38:36:34:21989, 38:36:34:22734, относящегося к промышленным объектам.

Ввиду того, что данный объект строится на в пределах нескольких земельных участков, в соответствии с пунктами 3.3, 3.4 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 границы санитарно-защитной зоны данного объекта



устанавливаются от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, (промышленная площадка), до ее внешней границы в заданном направлении.

Поскольку разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирные дома с автостоянками, в границах улиц Сурикова, Марата, Цесовская Набережная в Правобережном округе г. Иркутска» выдано для строительства объекта на земельном участке с кадастровым номером 38:36:34:22733, смежным с земельным участком с кадастровым номером 38:36:34:22734 и на расстоянии менее 10 м до земельного участка с кадастровым номером 38:36:34:21989 (расстояние от объекта капитального строительства до земельного участка с кадастровым номером менее 20 м), данный объект находится в пределах санитарно-защитной зоны объекта капитального строительства: «Перекачивающая насосная станция «Правобережная». Тепловые сети до ТК-165, ТК-2Б, ТК-3Г, ТК-1Е», в пределах установленной таблицей 7.1.2 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 санитарно-защитной зоны равной 30 м.

При этом, как следует из письма Управления Роспотребнадзора по Иркутской области, решения об установлении или изменении санитарно-защитной зоны не принималось, застройщик в Управление Роспотребнадзора по Иркутской области с заявлением об уменьшении санитарно-защитной зон не обращался.

Таким образом, соответствующие постановления и (или) решения должностных лиц Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по данному вопросу не принимались.

В этой связи, при обращении с заявлением о выдаче разрешения на строительство застройщиком не представлялось решение, приложение которого является обязательным в силу пункта 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, что свидетельствует о допущенных нарушениях градостроительного закона при принятии решения о выдаче разрешения на строительство.

Кроме того, земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта капитального строительства, в отношении которого выдано оспариваемое разрешение, находится в водоохранной зоне реки Ангара.

Водоохранными зонами в силу части 1 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Согласно части 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство,



реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (часть 2 статьи 65 Водного Кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами.

В соответствии с частью 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров.

Протяженность реки Ангара составляет 1779 км, соответственно, река Ангара имеет береговую полосу шириной 20 м.

Как указал Верховный Суд Российской Федерации в Определении от 25 марта 2016 года № 307-ЭС16-1153 необеспеченность мероприятий в отношении земельных участков, находящихся в прибрежной зоне, мероприятиями по защите водного объекта исключают возможность использования смежных земельных участков для целей строительства.

В нарушение указанных требований разрешение на строительство выдано для строительства объекта капитального строительства, при строительстве которого не подразумевается мероприятий по обеспеченности охраны водного объекта, в охранной зоне которого осуществляется строительство.

III. На основании публикаций в СМИ, а также публикаций в иных открытых источниках, фонд общественного контроля «В поле зрения» в соответствии провел мероприятия по общественному контролю в отношении администрации города Иркутска при осуществлении последней публичных полномочий в границах полуострова в Чертугеевском заливе в г. Иркутске, где осуществляется строительство ЖК «Символ».

Администрацией города Иркутска 19 февраля 2021 года застройщику – АО Специализированный застройщик Финансово-строительная компания «Новый город» выдано разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многokвартирные дома с автостоянками по ул. Байкальская, восточнее района Солнечный на полуострове Иркутского водохранилища г. Иркутска 8 этап строительства» на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000025:13002 площадью 18 109 кв.м, о чем имеется информация на



официальном портале города Иркутска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

По результатам мероприятий по общественному контролю, проведенному в форме анализа, выраженных во временном наблюдении за действиями администрации города Иркутска, принятии решений и издании органом местного самоуправления документов, опубликованных в открытых официальных источниках, а также их изучения и постановки выводов по результатам таких мероприятий, фонд общественного контроля «В поле зрения» приходит к выводу о наличии существенных и неустранимых нарушений, допущенных администрацией города Иркутска при принятии решения о выдаче указанного разрешения на строительство.

Так, в части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии «Росатом», Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос».

К указанному заявлению, в числе прочих, прилагаются следующие документы: правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 настоящего Кодекса, если иное не установлено частью 7.3 настоящей статьи (пункт 1).

Как следует из пункта 4.2.2 положительного заключения проектной документации на объект капитального строительства от 15 февраля 2021 года № 38-2-1-3-006193-2021, выполненного ЗАО «ПРИНЦЭПС» застройщиком подготовлена проектная документация, одним из разделов которой является раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка».

Согласно названному пункту и разделу проектной документации застройщиком утверждены и представлены для принятия решения о выдаче разрешения на строительство среди прочих сведения о технико-экономических показателях земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, из которых следует, что площадь благоустройства 8 этапа строительства (то есть непосредственно объекта, на строительство которого выдано разрешение) составляет 18 918 кв.м.

При этом: площадь благоустройства в границах участка с кадастровым номером 38:36:000025:11184 – 289 кв.м., площадь благоустройства в границах участка с кадастровым номером 38:36:000025:12008 – 520 кв.м.



В свою очередь земельные участки с кадастровыми номерами 38:36:000025:11184 и 38:36:000025:12008 представляют собой земельные участки, занятые многоквартирными домами № 344 по ул. Байкальская в г. Иркутск (38:36:000025:11184), и многоквартирными домами №№ 346/3, 346/4, 346/5, 346/6, 346/7, 346/20 по ул. Байкальская в г. Иркутск (38:36:000025:12008).

То есть проектная документация прямо свидетельствует о том, что территория, находящаяся за пределами земельного участка с кадастровым номером 38:36:000025:13002, использование которой предусмотрено проектной документацией, входит в состав земельных участков, расположенных под перечисленными многоквартирными жилыми домами.

Одними из обязательных документов, представляемых для получения разрешения на строительство, в силу пункта 1 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являются правоустанавливающие документы на земельный участок.

Ввиду того, что земельные участки с кадастровыми номерами 38:36:000025:11184 и 38:36:000025:12008 для целей строительства застройщику не предоставлялись, на момент обращения с заявлением о выдаче разрешения на строительство застройщик не являлся и не является на сегодняшний день титульным владельцем указанных земельных участков.

Кроме того, пересечение границ объекта капитального строительства «Многоквартирные дома с автостоянками по ул. Байкальская, восточнее района Солнечный на полуострове Иркутского водохранилища г. Иркутска 8 этап строительства» и границ смежных земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, является препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на землю за будущими собственниками помещений в объекте капитального строительства, на строительство которого выдано разрешение, так как вступает в противоречие с положениями статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

При наличии установленных выше нарушений уполномоченный орган обязан был проверить представленную застройщиком документацию принять решение об отказе в выдаче разрешения на строительство.

Помимо прочего, выдача названного разрешения на строительство свидетельствует о бездействии администрации города Иркутска и неэффективности при разрешении вопросов местного значения.

В соответствии пунктом 13 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится организация предоставления общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования по основным общеобразовательным программам в муниципальных образовательных организациях (за исключением полномочий по финансовому обеспечению реализации основных общеобразовательных программ в соответствии с федеральными государственными



образовательными стандартами), организация предоставления дополнительного образования детей в муниципальных образовательных организациях (за исключением дополнительного образования детей, финансовое обеспечение которого осуществляется органами государственной власти субъекта Российской Федерации), создание условий для осуществления присмотра и ухода за детьми, содержания детей в муниципальных образовательных организациях, а также осуществление в пределах своих полномочий мероприятий по обеспечению организации отдыха детей в каникулярное время, включая мероприятия по обеспечению безопасности их жизни и здоровья.

Вместе с тем разрешение на строительство от 19 февраля 2021 года № 38-гп38303000-2-2021 выдано для строительства объекта на земельном участке, где в соответствии с градостроительным планом земельного участка с кадастровым номером 38:36:000025:13002 планируется к размещению объект капитального строительства местного значения – дошкольная образовательная организация, сведения о которой содержатся в проекте планировки территории планировочного элемента О-03-07, утвержденном постановлением администрации города Иркутска от 29 августа 2017 года № 031-06-854/7.

В соответствии с пунктом 20 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектами местного значения признаются объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

Ввиду оказания существенного влияния на социально-экономическое развитие городского округа, в пределах которого проживает население города Иркутска, объект местного значения – в данном случае, дошкольное образовательное учреждение, не может быть построен в будущем по причине наличия на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000025:13002 строящегося объекта капитального строительства «Многоквартирные дома с автостоянками по ул. Байкальская, восточнее района Солнечный на полуострове Иркутского водохранилища г. Иркутска 8 этап строительства», а значит выданным разрешением на строительство затрагиваются права и охраняемые законом интересы и неопределенного круга лиц – жителей города Иркутска, утративших право на дошкольное образовательное учреждение в пределах названного земельного участка.

То есть, выданным разрешением на строительство, помимо явного бездействия по обеспечению населения муниципального образования объектами образования, нарушаются права неопределенного круга лиц на благоприятные условия жизнедеятельности, на собственность и на благоприятную социально-экономическую среду.



На основании пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» субъект общественного контроля вправе подготавливать по результатам осуществления общественного контроля итоговый документ и направлять его на рассмотрение в органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные организации, иные органы и организации, осуществляющие в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, и в средства массовой информации.

В результате проведенных мероприятий по общественному контролю фонд общественного контроля «В поле зрения» формирует настоящее заключение, которым уведомляет о том, что мероприятия по общественному контролю в отношении администрации города Иркутска проведены, по их результатам выявлен ряд названных выше нарушений.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что администрацией города Иркутска публичные полномочия осуществляются ненадлежащим образом, что приводит к многочисленным нарушениям требований закона и нарушениям прав и охраняемых законом интересов неопределенного круга лиц.

Ввиду того, что данные нарушения являются грубыми и неустраняемыми, в целях исключения нарушения требований закона администрацией города Иркутска фонд общественного контроля «В поле зрения» указывает на следующие требования закона.

В соответствии со статьей 48 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» ранее принятый правовой акт может быть отменен органом местного самоуправления в порядке самоконтроля в случае выявления его несоответствия требованиям законодательства, действовавшего в момент принятия.

Согласно части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

В этой связи в момент принятия решения о выдаче каждого из разрешений на строительство, выданных администрацией города Иркутска, процесс и обстоятельства выдачи которых проанализированы в рамках общественного контроля, имелись основания для отказа в их выдаче, предусмотренные частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Ввиду того, что разрешения на строительство в настоящее время выданы, администрации города Иркутска при перечисленных выше обстоятельствах



необходимо реализовать свои полномочия по отмене выданных разрешений на строительства.

Исходя из части 2 статьи 27 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» воспрепятствование законной деятельности субъектов общественного контроля влекут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», статьей 48 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», частями 7, 11, 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, фондом общественного контроля «В поле зрения»

### ПРЕДЛАГАЕТСЯ

1. Рассмотреть настоящее заключение в установленном законом порядке;
2. Рассмотреть вопрос законности выдачи озвученных выше разрешений на строительство объектов капитального строительства;
3. Принять меры к устранению нарушений требований градостроительного законодательства, допущенных с принятием решений о выдаче названных разрешений на строительство, в порядке самоконтроля путем отмены ранее выданных разрешений на строительство.
4. Предоставить ответ по адресу, сопроводив его копиями подтверждающих документов, по почтовому адресу и адресу электронной почты: [info@vpolezreniya.ru](mailto:info@vpolezreniya.ru).

Директор ФОК «В поле зрения»



М.А. Черненко