



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ГЛАВА ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. (3462) 522-175, факс (3462) 522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Администрация города



№01-11-6787/14-0-0
от 17.11.14

Председателю Думы города
С.А. Бондаренко

Дума города Сургута



№18-01-2474/14-0-0
от 18.11.2014

Уважаемый Сергей Афанасьевич!

По делу № А75-6570/2013 по иску Администрации города Сургута к обществу с ограниченной ответственностью «НАНАШ» (далее – ООО «Нанаш») о сносе самовольной постройки, расположенной по адресу: ул. Нефтяников, 29/1, г. Сургут, Тюменская область, Администрация города Сургута сообщая, что 23.09.2014 ООО «Нанаш» подана апелляционная жалоба на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18.08.2014.

Определением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2014 апелляционная жалоба оставлена без движения до 05.11.2014 в связи с отсутствием документов, подтверждающих уплату ООО «Нанаш» государственной пошлины.

Обстоятельства, послужившие причиной оставления апелляционной жалобы без движения устранены, судебное заседание по апелляционной жалобе ООО «Нанаш» назначено на 04 декабря 2014 года в 9.40.

По делу № 2-2619/2014 по исковому заявлению Администрации города Сургута Томчук Г.С. и Томчук А.М о сносе самовольной постройки – здания гостиницы, расположенной по адресу: город Сургут, ул. Майская, 6/1. Определением Сургутского городского суда от 21.08.2014 назначена новая строительная экспертиза вышеуказанного объекта на предмет соответствия строительным нормам и правилам. Проведение строительной экспертизы поручено ООО «Западно-Сибирский центр экспертиз и исследований». ООО «Западно-Сибирский центр экспертиз и исследований» направило экспертное заключение в Сургутский городской суд. Производство по делу № 2-2619/2014 возобновлено, судебное заседание назначено на 28.11.2014 в 9:00. В Администрацию города Сургута поступил ответ от Первого заместителя Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в котором указано на правомерность действий Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Администрации города Сургута было отказано в оказании содействия в сносе самовольной постройки – здания гостиницы, расположенной по адресу: город Сургут, ул. Майская, 6/1.

Приложение: копия письма Первого заместителя Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.10.2014 № ГБ-20657 на 5 л.

Глава города

Д.В. Попов



**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ
АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА**

**ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГУБЕРНАТОРА**

Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
Тюменская область

«22» 10 2014 г.

№ ТБ-20657

Уважаемый Дмитрий Валерьевич!

В отношении Вашего обращения от 08.09.2014 №01-11-5246/14-0-0 сообщая следующее.

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления муниципальных образований осуществляют свои полномочия исключительно в рамках действующего законодательства, при этом не подменяют друг друга.

В соответствии с Положением о Службе жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденным постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25.06.2012 № 216-П (далее – Положение) Служба является исполнительным органом государственной власти автономного округа, осуществляющим функции по государственному региональному контролю (надзору) в сфере жилищно-коммунального хозяйства, строительства, градостроительной деятельности, энергосбережения.

В рамках полномочий по государственному строительному надзору в отношении указанного Вами объекта Службой в 2011, 2012 годах проводились внеплановые проверки по обращениям Департамента архитектуры и градостроительства администрации города Сургута и городской прокуратуры. Материалы проверок направлены в адрес указанных субъектов.

По результатам проверок действительно было установлено, что реконструкция объекта гостиницы на 36 мест по ул. Майская д.6/1 (далее объект) осуществляется без разрешительных документов.

В этой связи Службой применены к застройщику – Томчуку Г.С. меры административного воздействия по статьям 9.4, 9.5 КоАП РФ. Во исполнение предписаний об устранении нарушений застройщик предоставил в Сургутский отдел инспектирования материалы проектной

Администрация города



документации, исполнительную документацию, общий журнал работ, информацию о лицах, осуществляющих строительство, технический отчет о проведении строительной экспертизы с привлечением экспертной организации, а также устранил нарушение, связанное с отсутствием ограждения строительной площадки. При этом застройщик ходатайствовал перед отделом инспектирования о продлении сроков исполнения пунктов предписания, связанных с получением разрешения на строительство, а также уведомил о том, что работы на объекте приостановлены, и объект законсервирован.

Согласно представленному Томчуком Г.С. заключению специалистов в области строительно-технического исследования от 06.08.2012, подготовленного АНО «Центр Судебных Экспертиз» (г. Москва), объект, незавершенный строительством – шестиэтажное здание с подвалом, пристроенное к существующему зданию гостиницы «Берлога» не несет угрозы жизни и здоровью граждан.

Технический отчет по обследованию строительных конструкций здания Гостиница «Берлога», блок Б, расположенного по ул. Майская, 6/1 в г. Сургут, выполненный ЗАО «Архитектурно-строительный проектный институт» (г. Сургут), содержит выводы о том, что существующие строительные конструкции здания находятся в работоспособном состоянии и соответствуют требованиям нормативных документов, строящееся здание гостиницы «Берлога» не создает угрозы жизни и здоровью.

Указанные обстоятельства, в частности, явились основанием для вынесения Судебной коллегией по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры апелляционного определения от 06.11.2012 об отказе в удовлетворении исковых требований администрации города Сургута к Томчуку Г.С. о сносе самовольной постройки.

В соответствии с частью 5 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации к отношениям, связанным с осуществлением государственного строительного надзора, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Ваше обращение не содержит дополнительных фактов, сведений по отношению к уже имеющейся информации, которой ранее была дана надлежащая судебная оценка. В связи с этим у Службы отсутствуют

основания для проведения проверки объекта – гостиницы на 36 мест (часть здания Блок «Б» торгового комплекса с гостиницей на 36 мест, находящегося по адресу: ул. Майская, д. 6/1, г. Сургут).

В целях принятия Вами решения о новых основаниях для обращения в суд, считаю необходимым отметить следующее.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отметила, что сами по себе отдельные нарушения, которые могут быть допущены при предоставлении земельного участка для строительства и при возведении постройки, в том числе градостроительных, строительных, иных норм и правил, не являются безусловным основанием для сноса строения, поскольку постройка может быть снесена лишь при наличии со стороны лица, осуществившего ее, нарушений, указанных в статье 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28.02.2012 № 39-В11-8).

По смыслу вышеприведенной нормы строение, сооружение или иное недвижимое имущество признаются самовольной постройкой, если созданы: 1) на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами; 2) без получения на это необходимых разрешений; 3) с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Кроме того, постройка не должна нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Спорный объект выстроен на арендуемом муниципальном земельном участке с первоначальным разрешенным использованием – для строительства и эксплуатации магазина-кафе. Впоследствии администрацией города было принято решение об изменении целевого назначения земельного участка и разрешенного вида его использования – распоряжением от 20.11.2009 № 3620 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, согласно которой разрешенное использование участка изменено на «торговый комплекс с гостиницей на 36 мест и незавершенное строительство «Гостиница на 36 мест». В дальнейшем на основании распоряжения администрации города от 20.04.2011 № 989 земельный участок общей площадью 1859 кв.м. по ул. Майской, 6/1 предоставлен в аренду ООО «БИЗНЕС-БЮРО», Томчуку Г.С. и Томчуку А.Г. по договору от 20.09.2011 № 727 на срок до 19.03.2021 с соответствующим целевым использованием. В силу части 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации использование арендованного

имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Согласно п. 3.1.1 договора в случае существенного нарушения арендатором условий договора, использования участка не в соответствии с разрешенным использованием или использования его способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик участка, арендодатель (администрация города) вправе в одностороннем порядке полностью или частично отказаться от исполнения договора. Таким правом администрация города Сургута до настоящего времени не воспользовалась.

Правила землепользования и застройки на территории города Сургута приняты в установленном законом порядке Решением Сургутской городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД (далее – Правила). Согласно Правилам здание гостиницы с торговым центром возведено в зоне многоэтажной жилой застройки Ж.З, допускающей в качестве основных видов разрешенного использования строительство гостиниц, вспомогательных видов – встроенных офисных помещений, контор, продовольственных и непродовольственных магазинов, предприятий общественного питания. При этом предельные параметры разрешенного строительства Правилами не установлены.

При таких обстоятельствах отсутствуют основания полагать, что здание гостиницы создано на земельном участке, не отведенном для этих целей, с нарушением правил целевого использования земли либо вопреки правилам градостроительного зонирования.

Установление того обстоятельства, что сохранение спорной постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности, права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании, создаст угрозу безопасности жизнедеятельности, является юридически значимым обстоятельством по делу о сносе самовольной постройки.

Вместе с тем, как следует из материалов дела по иску администрации города Сургута к гражданину Томчуку Г.С. о сносе самовольно возведенного торгового комплекса с гостиницей на 36 мест, администрацией практически не были представлены в суд доказательства того, что при строительстве допущены существенные нарушения муниципальных градостроительных норм, правил землепользования и

застройки, требований противопожарной, санитарной, экологической и иной безопасности, не указано, в чем именно заключается нарушение публичных интересов или прав и (или) законных интересов других лиц. Исковое заявление было основано исключительно на материалах проверки, ранее проведенной Службой. Более того, при рассмотрении дела в апелляционной инстанции представитель администрации, являющейся истцом по делу, не присутствовал.

Таким образом, для повторного рассмотрения судом вопроса о сносе самовольно возведенного здания уполномоченным органам местного самоуправления, администрации города Сургута необходимо самостоятельно собрать убедительную доказательную базу, на основании которой должны быть сделаны однозначные выводы о невозможности сохранения постройки или обратиться в прокуратуру города Сургута с предложением о подаче искового заявления о сносе обозначенного Вами объекта с мотивировкой, указанной выше.

Надеюсь на понимание.

Г. Ф. Бухтин

Исполнитель:
Заместитель руководителя
Службы жилищного и строительного надзора
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Борздова Наталья Витальевна, тел.8 (3467) 323190
BorzdovaNV@admhmao.ru.