

УТВЕРЖДАЮ

И.о. министра строительства
края

 А.А. Чекулаев

« » _____ 2018 г.

**ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ СЕКЦИИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО СОВЕТА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

г. Хабаровск

06 апреля 2018 г.

Повестка: Проблемные вопросы строительства объекта "Жилищно-административный центр по ул. Фрунзе" в г. Хабаровске (далее – Объект капитального строительства).

Заказчик-застройщик: ООО "Гранд-ДВ"

Основной докладчик: Щербина Д.Ю.

Содокладчики: Титов Д.В., Полещук В. В., Кудрявцев С.А.

Присутствовали: список прилагается.

Рассмотрены следующие вопросы:

1. Несоответствие проектного решения по количеству машиномест на Объекте капитального строительства требованиям, установленным градостроительными нормативами. Проектное решение по размещению гостевых автостоянок Объекта капитального строительства за границами предоставленного земельного участка, в границах территории общего пользования со стороны Амурского бульвара и улице Фрунзе.

2. Отсутствие оформленного сервитута на земельном участке существующего жилого дома по Амурскому бульвару, 9 для осуществления проезда к Объекту капитального строительства в соответствии с принятыми проектными решениями.

3. Неправомерное занятие ООО "Гранд-ДВ" земельного участка, расположенного под жилым домом по адресу ул.Фрунзе, 91 а.

4. О результатах проведенной комитетом государственного строительного надзора Правительства края проверки в отношении ООО "Гранд-ДВ" на основании обращения ТСЖ "Новосел" в связи с произошедшим 12.12.2017 прорывом водопроводной сети, принадлежащей ТСЖ, вследствие чего произошло вымывание грунта под фундаментом дома по ул.Фрунзе, 91а и в доме появились трещины.

5. О переносе объекта культурного наследия регионального назначения "Дом жилой (дер.) "1908г., ранее располагавшийся по ул. Фрунзе,85 на ул. Истомина

По вопросам № 1-3 Титов Д.В. (ООО "Гранд-ДВ") доложил:

1. В настоящее время производится корректировка проекта Объекта капитального строительства, направленная на приведение количества машиномест в соответствие с действующими нормативами, с размещением гостевых автостоянок в границах предоставленного земельного участка.

2. При корректировке проекта уточняются границы сервитута для осуществления выезда из крытой парковки и местного проезда через земельный участок существующего жилого дома по Амурскому бульвару, 9. Ориентировочный срок завершения корректировки проекта Объекта капитального строительства – до 20.07.2018 года.

3. В ходе производства работ по разработке котлована на Объекте капитального строительства ограждение строительной площадки было частично размещено за границами земельного участка, предоставленного под строительство, на земельном участке жилого дома по адресу ул.Фрунзе, 91 а. В настоящее время вопрос урегулирован, ограждение строительной площадки с земельного участка жилого дома по адресу ул.Фрунзе, 91а перенесено в границы земельного участка, предоставленного под строительство.

По вопросу № 4 Щербина Д.Ю. (Комитет государственного строительного надзора Правительства края) доложил:

Комитет государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края (далее – Комитет) осуществляет региональный государственный строительный надзор за строительством объекта "Жилищно-административный центр по ул. Фрунзе", застройщик ООО "Гранд-ДВ".

Строительство Объекта капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство № RU 27301000-281/13 от 27.12.2013, выданного департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска, по утвержденной проектной документации, получившей положительное заключение негосударственной

экспертизы ООО "Центр судебных и негосударственных экспертиз "ИНДЕКС" № 4-1-1-0657-12 от 30.01.2013.

В декабре 2017 года в Комитет поступило обращение ТСЖ "Новосел" о факте прорыва существующего водопровода, принадлежащего ТСЖ "Новосел", и вымывании грунта из-под фундамента жилого дома по ул. Фрунзе, 91а, вследствие производства работ по устройству конструкций крепления стен котлована под автостоянку и отрывке котлована, проводимых лицом, осуществляющим строительство Объекта капитального строительства – ООО "Сириус".

Комитетом по согласованию с прокуратурой Хабаровского края (решение о согласовании проведения внеплановой выездной проверки № 7-1180-2017 от 15.12.2017) выполнена проверка фактов, указанных в обращении ТСЖ "Новосел".

По результатам проверки выявлены нарушения требований технических регламентов, проектной документации и других нормативных документов в области строительства. В отношении застройщика ООО "Гранд-ДВ" и директора ООО "Гранд-ДВ", лица, осуществляющего строительство, ООО "Сириус" и директора ООО "Сириус" возбуждены дела об административном правонарушении в области строительства по части 2 статьи 9.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 №195-ФЗ.

Дела об административных правонарушениях в отношении должностных лиц ООО "Гранд-ДВ" и ООО "Сириус" рассмотрены в Комитете. По результатам рассмотрения в отношении должностных лиц вынесены постановления о привлечении их к административной ответственности по части 2 статьи 9.4 КоАП РФ в виде административного штрафа.

Исковые заявления и материалы дела в отношении юридических лиц ООО "Гранд-ДВ" и ООО "Сириус" рассмотрены Арбитражным судом Хабаровского края. В отношении ООО "Гранд-ДВ" и ООО "Сириус" вынесены решения о привлечении их к административной ответственности по части 2 статьи 9.4 КоАП РФ в виде административного штрафа (по 150 000 руб.).

12.01.2018 ООО "Гранд-ДВ" и ООО "Сириус" выданы предписания со сроками устранения выявленных нарушений.

В марте 2018 года Комитетом выполнена проверка исполнения выданных предписаний. По результатам проверки выявлено, что предписания не исполнены. Исковые заявления и материалы дела в отношении ООО "Гранд-ДВ" и ООО "Сириус" 29.03.2018 года направлены в Арбитражный суд Хабаровского края для привлечения их к административной ответственности по части 6 статьи 19.5 КоАП РФ, а также выданы новые предписания со сроком исполнения до 15.07.2018.

Комитет держит на контроле исполнение выданных предписаний.

В процессе строительства застройщиком с привлечением специалистов ДВГУПС осуществляется постоянный мониторинг за рядом находящимися зданиями по Амурскому бульвару, 9 и по ул. Фрунзе, 91а.

Мониторинг, осуществляемый после возникшей аварийной ситуации.

показал, что произошла деформация основания фундамента здания жилого дома по ул. Фрунзе, 91а. Специалистами ДВГУПС 28.01.2018 были выданы рекомендации по предотвращению дальнейших деформаций здания по ул. Фрунзе, 91а. ООО "Гранд-ДВ" и ООО "Сириус" часть мероприятий уже выполнена, в том числе проведены работы по закреплению основания фундаментов здания по ул. Фрунзе, 91а цементно-песчаным раствором по специально разработанному проекту, выполнена замена основания фундаментов подземной автостоянки строящегося Объекта капитального строительства на подушку из щебня мощностью 1,5 м, выполнены работы по устройству монолитной фундаментной плиты автостоянки вместо ленточного фундамента. Произведены работы по устройству дренажных конструкций.

По информации застройщика, выполнение указанных мероприятий способствовало тому, что осадка здания по ул. Фрунзе, 91а прекратилась.

В настоящее время выполняются работы по устройству покрытия подземной автостоянки, произведена обратная засыпка пазух котлована.

Также специалистом Комитета принято участие в совместной проверке жилого дома по ул. Фрунзе, 91а, проводимой прокуратурой Кировского района г. Хабаровска, на предмет образовавшихся трещин в конструкциях дома. Сделать однозначный вывод о том, что именно послужило причиной появления трещин в здании, время их образования и т.д. не представляется возможным. Указанный вывод может сделать исключительно независимая специализированная организация, имеющая право на проведение работ по техническому обследованию зданий и их конструкций.

Вопросы между застройщиком Объекта капитального строительства ООО "Гранд-ДВ" и ТСЖ "Новосел" (в том числе и по выполнению рекомендаций после обследования здания по ул. Фрунзе, 91а специализированной организацией, за чей счет их выполнять) необходимо решать путем мирного соглашения. В случае не возможности его достижения, в судебном порядке.

Комитет продолжает осуществлять государственный строительный надзор за строительством Объекта капитального строительства в рамках предоставленных полномочий.

По вопросу № 5 Полещук В. В. (Управления государственной охраны объектов культурного наследия Правительства края) доложил:

5. На месте строительства Объекта капитального строительства ранее находилось двухэтажное деревянное здание – объект культурного наследия регионального значения "Дом доходный Ф.Кротких", 1908 г. (далее – ОКН), по ул. Фрунзе, 85/Амурский бульвар, 11 (принят на государственную охрану решением Малого Совета Хабаровского краевого Совета народных депутатов от 20.08.1993 № 172 и постановлением Хабаровской краевой Думы от 31.07.1997 № 182).

Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25.04.2013 № 450 ООО "ХабИнвеСтрой" разрешено перемещение ОКН на территорию земельного участка с кадастровым номером 27:23:030319:63, с адресным ориентиром: г. Хабаровск, ул. Истомина, 21. Соответствующие изменения были

внесены в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. В 2014 г. министерством культуры Хабаровского края выдано ООО "ХабИнвеСтрой" разрешение от 15.10.2014 № 43 на проведение работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия регионального значения "Дом доходный Ф. Кротких", 1908 г. на указанном участке.

Постановлением Правительства Хабаровского края от 20.07.2013 № 202-пр "О внесении изменений в постановление главы администрации Хабаровского края от 29.12.1998 №490 "Об утверждении Проекта зон охраны памятников истории и культуры центральной части г. Хабаровска" охранный зона и территория ОКН по ул. Фрунзе, 85 исключены.

С 2013 г. ООО "ХабИнвестСтрой" мер к производству работ по воссозданию разобранного ОКН на отведенном земельном участке не приняло. Комплект документов, необходимых для получения разрешения на строительство в соответствии с требованиями п.4 ст.45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) и ст. 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, в министерство культуры края представлен не был. Срок действия разрешения на воссоздание ОКН истек 01.03.2017 года.

В июне 2017 г. управлением государственной охраны объектов культурного наследия Правительства края (далее – управление) отказало ООО "ХабИнвестСтрой" в продлении разрешения, потребовав представить информацию о сроках подготовки документов для получения разрешения на строительство. Одновременно с этим управление начало подготовку судебного иска о понуждении ООО "ХабИнвестСтрой" к исполнению обязательства по воссозданию ОКН.

В ходе подготовки материалов для обращения в суд управлением было установлено, что деятельность указанного юридического лица прекращена в связи с исключением из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) о чем Межрайонной инспекцией ФНС № 16 по Краснодарскому краю внесена запись ГРН 6172375910140 (п.2 ст.21.1 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"). Данное обстоятельство исключает предъявление исковых требований к ООО "ХабИнвестСтрой".

Одновременно с этим управление проинформировало, что Городской округ "Город Хабаровск", как собственник ОКН, в настоящее время принимает меры по подготовке воссоздания ОКН по концессионному соглашению.

В соответствии с запросом администрации г. Хабаровска (далее – Администрация) управлением была направлена имеющаяся проектно-сметная документация на воссоздание ОКН (данная документация не достаточна для проведения работ по воссозданию ОКН в полном объеме).

Также Администрация обратилась с просьбой согласовать изменение земельного участка для воссоздания ОКН с кадастровым номером 27:23:030319:63 на участок с кадастровым номером 27:23:0030322:16. Управ-

лением направлен положительный ответ по данному вопросу.

В обсуждении вопросов приняли участие: Селеменев А.А., Глазачев В.А., Горохов А.С., Ковалевская О.А., Щербина Д.Ю., Корзун А.И., Полещук В.В., Кудрявцев С.А., Титов Д.В.

По результатам совместного обсуждения

РЕШИЛИ:

1.Рекомендовать ООО "Гранд-ДВ":

1.1. Завершить корректировку проекта Объекта капитального строительства для приведения количества машиномест в соответствие с действующими нормативами, а также для размещения гостевых автостоянок в границах предоставленного земельного участка

1.2. Оформить сервитут для осуществления выезда из крытой парковки и местного проезда Объекта капитального строительства через земельный участок существующего жилого дома по Амурскому бульвару, 9.

Срок – до 20.07.2018

1.3. Осуществлять строительство, в том числе размещение временных ограждение строительной площадки, строго в границах земельного участка предоставленного для строительства.

Срок – постоянно

1.4. Решить вопрос по обследованию специализированной организацией здания по ул. Фрунзе, 91а.

1.5. По результатам обследования здания по ул. Фрунзе, 91а, довести информацию до ТСЖ "Новосел" о степени влияния нового строительства на здание по ул. Фрунзе, 91а.

1.6. По объекту капитального строительства провести повторную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Срок – до 20.07.2018

1.7. Информацию по исполнению пунктов 1.4.- 1.6 представить в адрес министерства строительства края.

Срок – до 30.07.2018.

2. Рекомендовать Администрации г. Хабаровска:

2.1. В срок до 20.04.2018 направить обращение в Министерство культуры Российской Федерации с предложением о внесении изменений в приказ № 450 от 25.04.2013.

Срок – до 20.04.2018.

2.2. Информацию по исполнению пункта 4.1. представить в адрес министерства строительства края.

Срок – до 25.04.2018.

Секретарь инженерно-технической
секции градостроительного совета
Хабаровского края



К.А. Пантелеев

Список

**присутствующих на заседании
инженерно-технической секции градостроительного совета Хабаровского края**

Члены градостроительного совета Хабаровского края (в т.ч. инженерно-технической секции):

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Чекулаев Андрей
Александрович | - первый заместитель министра строительства края,
председатель секции |
| Селеменев Александр
Иванович | - заместитель министра строительства края – глав-
ный архитектор края, заместитель председателя
совета |
| Пантелеев Константин
Анатольевич | - начальник отдела развития инженерной инфра-
структуры управления долгосрочных государ-
ственных проектов и программ министерства
строительства края, секретарь секции |
| Глазачев Валерий
Алексеевич | - первый заместитель председателя комитета Прави-
тельства края по развитию топливно-
энергетического комплекса |
| Горохов Александр
Сергеевич | - председатель комитета Правительства края по
гражданской защите |
| Дубов Алексей
Сергеевич | - начальник управления строительства и строи-
тельных материалов министерства строительства
края |
| Лавринович Игорь
Евгеньевич | - начальник управления архитектуры и проектных
работ министерства строительства края |
| Ковалевская Оксана
Алексеевна | - начальник краевого государственного бюджетно-
го учреждения "Единая государственная экспер-
тиза проектной документации и результатов ин-
женерных изысканий Хабаровского края" |
| Шутова Полина
Анатольевна | - и.о. министра жилищно-коммунального хозяйства
края" |
| Корзун Аркадий
Иванович | - первый заместитель директора департамента архи-
тектуры, строительства и землепользования адми-
нистрации города Хабаровска, главный архитектор
города Хабаровска |
| Полещук Виталий
Викторович | - начальник управления государственной охраны
объектов культурного наследия Правительства
края |
| Приглашенные: | |
| Щербина Денис
Юрьевич | - Заместитель председателя комитета государст-
венного строительного надзора Правительства
края |
| Шалашова
Наталья
Ивановна | - Заместитель начальника Хабаровского террито-
риального отдела комитета государственного
строительного надзора Правительства края |

Кудрявцев Сергей
Анатольевич

- доктор технических наук, профессор ДВГУПС

Титов Дмитрий
Владимирович

- директор ООО "Гранд-ДВ"

Гусев Аркадий
Деомидович

- директор ООО "Сириус"