

Новости

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ  
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

**ПРОТОКОЛ № 3**

**заседания общественного совета при министерстве строительства, архитектуры и  
территориального развития Ростовской области**

г. Ростов-на-Дону

«18» июля 2014 г.

**Дата проведения:** «18» июля 2014 г.

**Место проведения:** здании Правительства Ростовской области, 5 этаж, кабинет № 557

**Состав участников:**

**Общественный Совет:**

1. Павленко Дмитрий Викторович – Председатель Общественного Совета
2. Доценко Наталья Ивановна - Секретарь Общественного Совета, исполнительный директор СРО НП «Гильдия проектных организаций Южного округа».
3. Коробченко Николай Николаевич - Генеральный директор ЗАО «Дон-КПД».
4. Шеина Светлана Георгиевна - Зав. каф. Городского строительства и хозяйства ГОУ ВПО РГСУ, д.т.н., проф.; Член коллегии Министерства жилищно-коммунального хозяйства РО.
5. Григориadis Владислав Михайлович - Генеральный директор ООО «Строительный трест КСМ-14».

**Представители от Администрации г. Ростова-на-Дону:**

6. Олейников Андрей Валерьевич - директор МКУ «Управление водопроводно-канализационного хозяйства г. Ростова-на-Дону»
7. Черевиченко Юрий Викторович – заместитель директора, главный инженер МКУ «Управление водопроводно-канализационного хозяйства города Ростов-на-Дону».
8. Малявин Алексей Андреевич – заместитель начальника МКУ «Управления Метро Ростова».
9. Мульченко Евгений Игоревич – Начальник отдела инженерного обеспечения территорий Департамента Архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

**Представители от застройщиков:**

10. Соколов Виктор Иннокентьевич – начальник управления инженерного обеспечения объектов Филиала ЗАО «ПАТРИОТ-Девелопмент» Дирекция в г. Ростове-на-Дону.

**Представители от проектировщиков:**

11. Лещенко Дмитрий Евгеньевич - директор ОАО «Ростовгражданпроект».

**Повестка дня:**

1. Проблемы участников инвестиционно-строительной деятельности, связанные с согласованием документации на линейные объекты, проектируемые и строящиеся на земельных участках, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на примере МКУ «Управление Метро Ростова». Установление регламента взаимодействия.

**По вопросу повестки дня.**

Слушали Председателя Общественного Совета Павленко Д.В., сообщившего, что в настоящее время разработан и утверждён проект планировки «Первая линия Ростовского метрополитена». Договор на разработку проектной документации на строительство метро не заключён, сроки окончания работ не установлены. При этом уже сегодня у всех инвесторов и

застройщиков, планирующих осуществлять застройку на территориях Советского, Кировского и Пролетарского районов города Ростова-на-Дону могут возникать проблемы с согласованием документации с МКУ «Управление Метро Ростова». Таким образом, формируется ситуация, при которой из-за отсутствия регламента взаимодействия может быть парализована инвестиционно-строительная деятельность, в том числе реализация целевых программ по развитию инженерных и транспортных коммуникаций города.

Наиболее остро эта проблема обозначилась при застройке жилого района «Левенцовский», так как в этом районе активно ведётся проектирование и строительство инженерных коммуникаций, необходимых как для жилого района, так и для нужд всего города. При этом там же размещается депо строящегося метро, конечная станция, линии метрополитена.

Линейные объекты метро и инженерные коммуникации могут быть размещены в пределах красных линий на территории общего пользования, установленной проектом планировки. Поэтому объективно формируется ситуация, при которой в одном поперечнике, но в разных уровнях могут находиться различные инженерные коммуникации и линейные объекты метро.

Такая же ситуация будет возникать на территории всего города, где будет проходить метро. В связи с чем необходимо выработать эффективный механизм взаимодействия всех заинтересованных организаций. По ситуации ЖР «Левенцовский» Администрацией города под руководством Первого заместителя главы М. В. Васильева проводились неоднократные совещания по установлению порядка взаимодействия по проектированию и строительству участков 53 коллектора и сетей теплоснабжения ЖР «Левенцовский». В рамках этой ситуации были приняты решения о переносе станционного комплекса «Левенцовский» и организации работ по выработке регламента согласования проектной документации с МКУ «Управление Метро Ростова».

**Слушали** заместителя начальника МКУ «Управления Метро Ростова» Малявина А.А. сообщившего, что в соответствии с СП 120.13330.2012 прокладка подземных коммуникаций в технической и охранной зонах метрополитена допускается только по согласованию с организациями, проектирующими и эксплуатирующими метрополитен, таким образом, установлен исчерпывающий перечень согласующих организаций: проектные организации - по проектируемым и строящимся линиям, эксплуатирующие - по действующим линиям.

Ввиду неопределенности согласующей организации на период между утверждением документации по планировке территории - и заключением контракта на архитектурно-строительное проектирование конкретного участка метрополитена, определить согласующую организацию не возможно.

В целях исправления сложившейся ситуации, МКУ «Управление Метро Ростова» были адаптированы для утверждения правовым актом г. Ростове-на-Дону московские «Технические требования на проектирование и прокладку подземных инженерных сооружений в технической и охранной зонах расположения сооружений метрополитена».

Однако, при правовой проверке проекта правового акта установлено, что дополнительное нормативно-техническое регулирование находится вне полномочий муниципального образования.

Таким образом, на сегодняшний день регламент взаимодействия по согласованию документации на линейные объекты, проектируемые и строящиеся на земельных участках объектов метро, не установлен.

В связи с чем Малявин А.А. предложил Общественному совету поддержать инициативу МКУ «Управления Метро Ростова» об обращении в адрес Министерства строительства Ростовской области с просьбой оказать содействие в проведении правовой экспертизы на предмет наличия у Министерства строительства Ростовской области или Правительства Ростовской области в целом полномочий на принятие правового акта в сфере установления технических



требований к согласованию прокладки инженерных коммуникаций в технической и охранной зонах метрополитенов.

**Слушали** Председателя Общественного совета Павленко Д.В.:

«МКУ «Управление Метро Ростова» видят проблему в несколько иной плоскости.

В функции технического заказчика входит определение порядка использования земельного участка, установление условий проектирования, предоставление всех необходимых проектировщику исходных данных, а также формирование технических условий.

МКУ «Управление Метро Ростова», по своей сути, является муниципальным заказчиком, в компетенции которого находятся вопросы получения исходных данных, формирования технических заданий и согласование условий взаимодействия с третьими лицами. Довод относительно неопределенности генерального проектировщика не влияет на саму процедуру определения условий взаимодействия с третьими лицами, т.к. данный вопрос находится в ведении муниципального заказчика.

Технические требования по пересечению и «взаимодействию» различных объектов строительства (отступы, охранные зоны и пр.) изложены в различных нормативных документах.

Выданные заказчиком условия по пересечению и «взаимодействию» становятся частью задания на проектирование и являются обязательными для соблюдения генеральным проектировщиком.

МКУ «Управление Метро Ростова» является муниципальным учреждением, для которого основным документом, регулирующим его деятельность, в том числе и как муниципального заказчика, является Устав.

Ввиду того, что Устав МКУ «Управление Метро Ростова» содержит полномочие о согласовании проектной документации, то это является достаточным основанием для выполнения МКУ функций муниципального заказчика по согласованию условий взаимодействия с третьими лицами и при этом не требует дополнительного нормативного регулирования.

Такие функции муниципального заказчика МКУ «Управление Метро Ростова», как согласование условий взаимодействия с третьими лицами, разработка и согласование задания на проектирование, управление процессом проектирования, применение проектной документации, отслеживание ее соответствия требованиями законодательства, заданию на проектирование и пр. необходимо возложить на соответствующее инженерно-техническое структурное подразделение МКУ.

В связи с чем предлагаю, направить в Администрацию г. Ростова-на-Дону обращение с предложением о создании инженерно-технического структурного подразделения МКУ «Управление Метро Ростова» и/или укомплектовать штат такого структурного подразделения квалифицированными специалистами.

Павленко Д.В. предложил МКУ «Управление Метро Ростова» разработать регламент по согласованию с третьими лицами условий использования земельных участков с определением сроков и процедуры согласования, перечня документов; согласовать такой регламент с соответствующими профильными ведомствами, и утвердить его решением Наблюдательного совета МКУ «Управление Метро Ростова».

**Слушали** начальника отдела инженерного обеспечения территорий Департамента Архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону Мульченко Е.И., сообщившего, что поддерживает позицию Павленко Д.В. относительно закрепления в Уставе МКУ «Управление Метро Ростова» полномочий МКУ как муниципального заказчика, включая функций по согласованию условий взаимодействия с третьими лицами.

Также Мульченко Е.И. довел до сведения присутствующих следующую информацию о существующем механизме взаимодействия заинтересованных лиц, представленном в виде публичного/частного сервитута.

Согласно Земельному кодексу РФ публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления с целью обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

С 01.03.2015 г. вступают в силу поправки в Земельный кодекс РФ, которые вводят отдельный порядок установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Так, установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, возможно при:

1) размещении линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведении изыскательских работ;

3) ведении работ, связанных с пользованием недрами.

В связи с чем Мульченко Е.И. предложил до момента вступления в силу указанных выше поправок использовать механизм частного сервитута по аналогии, на основании соглашения между первичным и последующими пользователями, имеющими намерения произвести на соответствующем земельном участке строительство линейных объектов.

**Слушали** Председателя Общественного совета Павленко Д.В., предложившего направить в соответствующие муниципальные службы запрос о возможности применения соглашения об установлении сервитута в качестве правоустанавливающих документов для выдачи разрешения на строительство и последующего ввода в эксплуатацию

**Слушали** директора ОАО «Ростовгражданпроект» Лещенко Д.Е. сообщившего следующее.

Проблемы, связанные с взаимодействием заинтересованных лиц при использовании земельных участков, возникают не только при строительстве на земельных участках, отведенных под объекты метрополитена, но и в случаях, когда у участников инвестиционно-строительной деятельности появляется необходимость строительства на одном земельном участке инженерных сетей разного назначения. Такие ситуации на сегодняшний день возникают постоянно.

При сборе исходных данных, основной объем информации проектировщик получает из Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), ведение которой осуществляется Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

Информация, содержащаяся в данной системе достаточно часто является не полной, не обновленной по причине того, что разработчики проектной документации пренебрежительно относятся к обязанности по предоставлению сведения в ИСОГД, что при параллельном проектировании зачастую приводит к невозможности своевременно учесть взаимное влияние параллельных сетей.

В связи с чем Лещенко Д.Е. предложил рассмотреть возможность создания единого муниципального центра с возложением на участников инвестиционно-строительной деятельности строгой обязанности по предоставлению информации о разработанной и реализованной документации. Центр предложено создать в виде службы «единого окна» по приему и выдаче информации, согласованию условий взаимодействия третьих лиц при прохождении/пересечении/наложении нескольких объектов на одном земельном участке. При



этом выдачу информации участникам инвестиционно-строительной деятельности возможно осуществлять на платной основе.

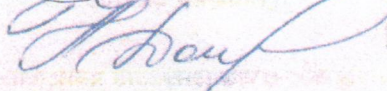
По итогам обсуждения решили поручить Председателю Общественного совета:

1. Направить в Администрацию г. Ростова-на-Дону предложение по созданию инженерно-технического структурного подразделения «Управление Метро Ростова» и/или укомплектованию штата такого структурного подразделения квалифицированными специалистами, для выполнения МКУ функций муниципального заказчика по согласованию условий по проектированию и строительству линейных объектов вблизи линии метро, а также с предложением по формированию аналогичных отделов во всех муниципальных учреждениях.
2. Поддержать инициативу МКУ «Управления Метро Ростова» об обращении в адрес Министерства строительства Ростовской области с просьбой оказать содействие в проведении правовой экспертизы на предмет наличия у Министерства строительства Ростовской области или Правительства Ростовской области в целом полномочий на принятие правового акта в сфере установления технических требований к согласованию прокладки инженерных коммуникаций в технической и охранной зонах метрополитенов.
3. Направить в Администрацию г. Ростова-на-Дону предложение по формированию единого инженерно-информационного центра, аккумулирующего сводную информацию о строящихся объектах на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также о строящихся линейных объектах на земельных участках независимо от формы собственности.
4. С целью обеспечения исполнения требований Земельного кодекса РФ направить в Администрацию г. Ростова-на-Дону запрос о создании условий для реализации с 01.03.2015 г. норм Земельного кодекса РФ по установлению сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
5. Направить в соответствующие муниципальные службы запрос о возможности применения соглашения об установлении сервитута в качестве правоустанавливающих документов для выдачи разрешения на строительство и последующего ввода в эксплуатацию.

Председатель Общественного совета

Секретарь Общественного совета

 Д.В. Павленко

 Н.И. Доценко

