

В Арбитражный суд Красноярского Края
судье

Ивановой Елене Алексеевне ✓
от члена экспертного совета
при комиссии по
Градостроительной политике
Красноярского городского
совета депутатов
Федорова Александра
Владимировича
проживающего по адресу:
г. Красноярск.
ул. Вильского дом. 16г кв. 124
с.т. 8-908-212-98-05
Email: virtualfox@mail.ru

по делу № А33-20771/2014

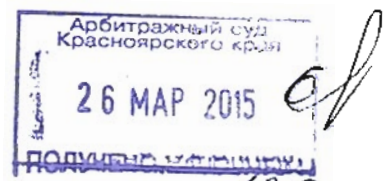
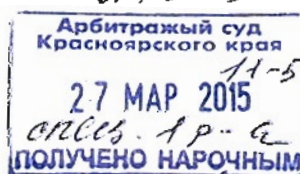
Обращение

Уважаемая Елена Алексеевна, вами было рассмотрено дело А33-20771/2014 о признании недействительными предписаний Службы по контролю в области градостроительной деятельности Красноярского Края об устранении выявленных нарушений от 21.07.2014 №40, от 22.07.2014 №41. Я являюсь заявителем, в рамках внеплановой проверки Службы по контролю в области градостроительной деятельности Красноярского Края, по результатам которой были выданы вышеописанные предписания.

Хочу сообщить вам о том, что по существу, ваше решение по делу "зажигает зеленый свет" для нарушения Правил землепользования и застройки города Красноярска (Далее ПЗЗ), как для строительных компаний, так и для Администрации города Красноярска.

По существу, планировочный элемент, о котором идет речь в ПЗЗ и границы которого так горячо обсуждались в рамках дела, этот квартал, в котором сейчас строится шесть 17-ти этажных зданий (Пункт 5.4 СП 42.13330.2011). Только само понятие "квартал", "микрорайон" и "планировочный элемент" - это элементы документов территориального планирования (Пункт 5.4 СП 42.13330.2011 и пункт 1 Статьи 42 Град кодекса РФ), которые отсутствуют на эту территорию, а значит официальных границ "квартала", "микрорайона" и "планировочного элемента" попросту нет. А значит и опираться на расчет средней этажности нельзя, так как отсутствуют границы расчета средней этажности и каждый их будет определять в своих интересах.

Даже если взять проект планировки 5-го микрорайона "Озерный", который не был утвержден главой города по причине к стати "не соответствия этажности", то в нем наглядно видно, что квартал, в котором строятся шесть спорных 17-ти этажных жилых дома - является планировочным элементом и ограничен красными линиями.



Очевидно, что сложившаяся проблема градостроительного законодательства частично лежит в плоскости формулировки закона, а именно, в формулировке ПЗЗ, ведь играя толкованием, можно переиначить любой благой смысл.

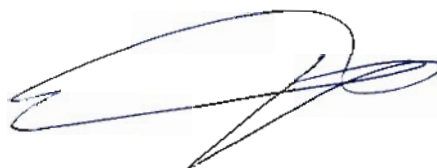
Данное решение по делу создает прецедент, который позволяет рассчитывать среднюю этажность территориальной зоны любым методом, удобным для застройщика, и таким образом устроить полный произвол при соблюдении ПЗЗ при застройке жилых зон. Произвол заключается в том, что этажность - это ключевой показатель параметров застройки каждой жилой территориальной зоны и если позволить его рассчитывать любыми методами, которые приходят на ум строительным компаниям и администрации города, значимость этажности территориальной зоны полностью сводится на "нет". Этажность, попросту, можно будет посчитать в любых предвзятых интересах, как это было сделать в обсуждаемом судебном процессе.

Так же хочу добавить, что в связке с этажностью территориальной зоны, существует параметр "коэффициент застройки" (процент застройки земельного участка/плотность застройки). И ПЗЗ построены таким образом, что бы соблюдать баланс этажности зданий и допустимой плотности застройки. Например там где можно застраивать 27% земельного участка можно строить дома этажностью в 3-5 этажей (Территориальная зона жилой застройки средней этажности Ж.3), а если хочется строить высотные дома, например в 17 этажей, то плотность застройки земельного участка не должна превышать 11% (Зоны жилой многоэтажной застройки высокой плотности Ж.5). Решение по этому делу в пользу Строительной компании, создает прецедент, при котором строительная компания в территориальной зоне жилой застройки средней этажности Ж.3 может строить жилые дома например в 25 этажей с плотностью застройки земельного участка 27%, путем манипуляции методами расчета средней этажности, что полностью противоречит ПЗЗ и сводит на "нет" его нормативно-регулирующую функцию. А страдают потом обычные граждане, потому что получили в разы меньше придомовой территории, чем "гарантированно" по закону. Превышение допустимой плотности населения является так же следствием подобных нарушений градостроительного законодательства.

Я хотел бы от вас получить рекомендации, каким образом я мог бы дальше защищать интересы граждан Красноярска в области градостроительного законодательства, если как оказалось по факту в суде, такой документ, как обязательные к исполнению правила землепользования и застройки города Красноярска - попросту не работают. Каким образом в рамках существующего законодательства, можно препятствовать массовому нарушению градостроительного законодательства в Красноярске, в том числе, применительно к текущему делу с компанией "Ваш Дом"? Проблема этажности, к сожалению далеко не единственная проблема градостроительной деятельности Красноярска, которая регламентируется ПЗЗ.

В настоящий момент в Красноярске разрабатываются новые правила землепользования и застройки города Красноярска на основе утвержденного нового генерального плана города. Я планирую принять участие в разработке документа и приглашаю вас помочь в разработке нового документа, например в плане формулировок закона, таким образом, что бы благие намеренья нового документа можно было реально использовать в судебной практике, в отличии от существующих ПЗЗ.

26.03.2015



С Уважением.
Федоров Александр
Владимирович