

14.09.2001 – Градостроительный совет утверждает проект А.В.Бегуна по реконструкции сквера им. 30-лет ВЛКСМ, в котором предусмотрены кафе.

#### *2003 год*

21.04.2003 – Домострой -директору департамента недвижимости.

просим выделить места под капитальное кафе в соответствии с проектом реконструкции.

10.06.2003 – заседание комиссии по градостроительству. Выражено согласие на строительство

18.06.2003 – Выписан акт предварительного выбора

19.06.2003 - Сообщение Домострою -обращение рассмотрено акт подготовлен (архитектура)

Идет сбор подписей гос. и мун. структур, поставщиков услуг, необходимых для утверждения акта

03.10.2003 – продлили срок действия акта выбора (архитектура)

Всё ещё идет сбор подписей

04.11.2003 – просим архитектуру разработать проект распоряжения мэра об утверждении акта

#### *2004 год*

Февраль 2004. Неизвестный человек, назвавшийся представителем известного человека предложил переуступить ему место для строительства, предупредив, что иначе нам построить не дадут. Послан по известному адресу.

Идет согласование, но вдруг останавливается и документы никуда не движутся.

19.05.2004 просим объяснить причины неподписания и ускорить. Ответа нет

04.08.2004 повторно просим объяснить и ускорить. Ответа нет.

Случайно узнаем, что администрацией объявлен конкурс на строительство на этом месте

02.09.2004 – жалоба мэру на бездействие администрации (10 месяцев не согласовывается проект)

02.09.2004 – заявление в арбитраж.суд о принятии обеспечительных мер -останове конкурса.

08.09.2004 - заявление в арбитраж.суд о признании незаконным бездействия органа местного самоуправления.

09.09.2004 – определение арб.суда об обеспечении имущ.интересов

07.10.2004 г. – письмо домостроя в департамент недвижимости о запрете судом проведения конкурсов на строительство.

14.10.2004 г. – письмо домостроя в департамент архитектуры о запрете судом проведения конкурсов на строительство.

18.10.2004 – сообщение домострою от департамента архитектуры о проведении конкурса на строительство на этом месте, и о том, что мы тоже можем в нем поучаствовать.

#### *2005 год*

31.03.2005 – решение арбитражного суда о признании незаконным бездействия администрации и обязательстве администрацию утвердить акт и согласовать место размещение в законном порядке.

16.05.2005 – выдан исполнительный лист

июль 2005 – кассационная жалоба администрации

17.08.2005 – постановление ФАСЗСО решение оставить без изменения.

29.09.2005 – просим архитектуру (нового архитектора Тиля) провести процедуру согласования места размещения кафе

05.10.2005 – суд.приставами администрации направлено постановление о возбуждении исполнит.производства

01.11.2005 – распоряжение архитектуры о предварительном согласовании места размещения

07.11.2005 – архитектура докладывает суд.приставам об исполнении требования.

09.11.2005 – просим архитектуру провести подготовку АПЗ и утверждение ПТЗ, согласно закону.

10.11.2005 - архитектура докладывает суд.приставам о выдаче распоряжения директору.

13.12.2005 – Повторно просим архитектуру утвердить ПТЗ, т.к. оно не утверждено в законный срок

27.12.2005 – распоряжение об утверждении ПТЗ.

29.12.2005 – архитектура направляет материалы территориального землеустройства в фонд землеустроительной документации по формированию зем.уч-ка.

### *2006 год*

20.01.2006 – архитектура сообщает нам об утверждении ПТЗ 27.12.2005 г.

1.02.2006 – утверждено архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование в котором определены основные параметры кафе и требование провести градостроительный анализ для определения остальных параметров.

09.02.2006 – просим архитектуру разъяснить сформированы ли рекреационные земли и границы сквера. Ответа нет.

15.03.2006 - ООО «Региональный центр землеустройства и учета недвижимости» направляет на согласование в деп.архитектуры проект распоряжения об утверждении проекта ПТЗ

03.04.2006 – Роснедвижимость сообщает о формировании зем.уч-ков и сообщает, что участок для рекреационных целей формируется отдельно и наш участок не затрагивает, поэтому наши интересы не затронуты.

23.05.2006 - просим Роснедвижимость передать землеустроительное дело и кадастр.карты в ГлавОмскАрхитектуру

23.05.2006 - просим департ.архит. сообщить в каком состоянии находятся землеотводные док-ты, т.к. до сих пор не подготовлен проект распоряжения о предоставлении участка в аренду.

24.05.2006 – просим ООО «Региональный центр землеустройства и учета недвижимости» провести работы согласно нашей заявке.

08.06.2006 – Роснедвижимость сообщает, что ПТЗ передано в гос.фонд данных, а зем.дело к ним не поступало.

08.06.2006 - Региональный центр сообщает, что комплект зем.работ проведен и документы уже переданы в департамент недвижимости, где благополучно лежат с 10.04.2006

Мы пишем разные письма и документы потихоньку двигаются. Носим Тилю разные проекты зданий, но он просит все время новые. Проводим градостроительный анализ и разрабатываем основы для проектирования. Все это за немаленькие деньги.

30.08.2006 Сформирован участок для общественно-деловых целей под строительство кафе.

Декабрь 2006. Еще один неизвестный человек, назвавшийся представителем сына известного архитектора предложил переуступить ему место для строительства, предупредив, что иначе нам построить не дадут. Послан по известному адресу.

### *2007 год*

11.01.2007 – распоряжение ГУЗР о предоставлении в аренду зем.уч-ка

19.02.2007 – заключен договор аренды

13.03.2007 – просим архитектуру выдать град.план.

28.06.2007 – распоряжение деп.архит об утверждении град.плана, но нам об этом не сообщают.

22.10.2007 г – Департамент имущ.отношений заключает с ООО «Техинвестпром» договор №35073/ду доверительного управления имуществом (туалет), находящийся в 8 метрах от участка. По нему дословно «оказывается особое доверие доверительному управляющему как лицу, способному наилучшим образом распорядиться принадлежащему департаменту имущественных отношений имуществом». Доверительный управляющий вправе по договору привлекать инвесторов для создания новой собственности с последующей передачей 41 кв.м. или первого этажа, если будет построено несколько этажей городу. Так же городу должны перечисляться деньги за использование имущества.

### *2008 год*

30.01.2008 – повторно (пол года прошло) просим архитектуру выдать град.план.

26.02.2008 – деп.архит. направляет копию град.плана в МУП «Горстройпроект» с которым у нас нет официальных отношений и просит проектировать одноэтажный объект величиной аж в 300 кв.м (вместо 1000, которая была раньше). При этом утверждает, что документы нам якобы давно отданы.

03.03.2008 – просим деп.архит. выдать копию проекта реконструкции сквера.

12.03.2008 - просим деп.архит. исправить ошибку и привести град план в соответствие с ранее выданной документацией (АПЗ и градостроительному анализу). Ответа нет.

4.04.2008 – наконец получаем градостроительный план.

25.04.2008 – иск в арбитраж.

16.06.2008 – вынесено решение арб.суда- признать незаконными действия и бездействия Департамента архитектуры и обязать выдать градостроительный план согласно ранее выданному АПЗ и градостроительному анализу в течение месяца с момента вступления в силу решения.

14.07.2008 – апелляционная жалоба деп.архит.

30.08.2006 – сформирован участок под сквер им. «30-летия ВЛКСМ» и утвержден его статус как особо охраняемой территории. Наш участок в него не входит и расположен рядом.

23.09.2008 – постановление 8 арбитр. апелляционного суда. Решение вступило в законную силу. Пошел отсчет месяца.

03.10.2008 - просим деп.архитектуры выдать новый град.план.

13.10.2008 – просим деп.архитектуры добровольно исполнить решение суда и представляем исполнительные листы

21.10.2008 – приставами возбуждается исполнительное производство.

30.10.2008 – пристава требуют от деп.архитектуры исполнить решение суда в срок до 6.11.2008

31.10.2008 – кассационная жалоба деп.архит.

23.11.2008 – требования приставов исполнить судебное решение с предупреждением о возможном привлечении к судебной ответственности.

3.12.2008 – получено положительное заключение ГАСН на проект здания

10.12.2008 – приняты Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области. По ней наш участок относится к рекреационной зоне Р1, хотя это противоречит п.47 этих же правил

23.12.2008 – постановление ФАС ЗСО об отклонении апелляционной жалобы деп.архитектуры

29.12.2008- наконец выдан градостроительный план- о нем отдельная справка внизу

2009-2010- кризис, но мы платим арендную плату, вносим изменения в проект (по мелочам). Неоднократно получаем от неизвестных людей, называющих себя представителем сына известного архитектора предложения переуступить им место для строительства с предупреждением, что иначе нам построить не дадут. Посылаем их по известному адресу.

24.03.2010 наш участок по постановлению о внесении изменений в правила землепользования стал относиться к подзоне Р1-1192

25.06.2010 архитектура сформировала границы зоны Р1-1192 и включила туда наш участок (с нарушением п.47 правил). По закону о кадастре недвижимости это должно было быть сделано не позднее 30.12.2008

22.12.2010 отослали по почте департаменту (как органу местного самоуправления, уполномоченному на выдачу разрешения) заявление о выдаче разрешения на строительство.

27.12.2010 Департамент получил посылку. На проверку у них 10 рабочих дней.

30.12.2010 Департамент якобы отправил нам почтой отказ в выдаче разрешения на строительство. Отказ нами получен не был и в суде доказательств его отправки представлено не было.

18.01.2011 – запрос в департамент- что с разрешением на строительство?

19.01.2011- Директор обратился в канцелярию чтобы узнать результаты и ему было устно отказано в выдаче разрешения на строительство и предложено забрать полученную департаментом документацию, что он и сделал. При этом ему было сказано, что отказ с объяснением причин был отправлен ему почтой еще 31.12.2010 но отказались выдать копию отказа или хотя бы назвать реквизиты почтового отправления для его поисков. 21.01.2010 директору так же было устно отказано в выдаче копии отказа в связи с отсутствием на рабочем месте сотрудника, который мог бы его выдать.

24.01.2011 Домострой обратился в Арбитражный суд Омской области с требованием признать незаконными действия Департамента архитектуры и градостроительства Администрации г.Омска по устному отказу без объяснения причин в выдаче разрешения на строительство кафе по ул.Потанина и обязать Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г.Омска выдать разрешение на строительство

26.01.2011 Получено письмо с копией отказа в котором разъяснялись причины отказа.

27.01.2011 В департамент отправлено письмо с предложением уладить «недоразумения», в результате которых был вынесен отказ. Исполнитель отказа отказался разговаривать с Домостроем.

01.02.2011 Изменены исковые требования на требования признать незаконными действия архитектуры по выдаче отказа и выдать разрешение на строительство.

Март 2011. В ходе проведения прокуратурой г. Омска дополнительной проверки нарушения закона выявлены при заключении договоров доверительного управления имуществом с ОАО «Левобережье», ОАО «Управляющая Компания Центржилсервис», ООО «СТАТУС», ООО «Техинвестпром».

Прокурор города внес в адрес директора департамента имущественных отношений Администрации г. Омска представление. По результатам рассмотрения представления договоры доверительного управления расторгнуты, имущество возвращено в муниципальную казну. Денег за туалет в город не поступало.

3.03.2011 Мы узнали о том, что наш участок включен в границу зоны Р1-1192

7.04.2011 вынесено решение о признании незаконными действий департамента и о понуждении выдать разрешение на строительство в 10-ти дневный срок с момента вступления в силу решения суда.

19.07.2011 8-ой апелляционный суд оставил решение в силе. Пошел отсчет 10-ти дней.

Сейчас возьмем исполнительный лист, откроем исполнительное производство, но, как показывает практика, архитектура не будет выполнять решение суда.

Предыстория- было решение Арбитражного суда Омской области от 16.06.2008 по делу №А46-9066/2008. По нему Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации г.Омска надлежало выдать градостроительный план в течение месяца со дня вступления решения в законную силу (до 6.11.2008) и записать в него ряд требований, сформулированных в судебном решении. Департамент специально затянул исполнение до декабря 2012, пока были утверждены градостроительные регламенты и сделал абсолютно невероятную вещь – он заполнил взаимоисключающие разделы градостроительного плана.

Согласно ст.44 градостроительного кодекса п.3.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются

4) информация о градостроительном регламенте (**в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента**). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (**в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент**);

В выданном градостроительном плане содержится информация, определенная и п.4. ст.44 ГрК и п.5 ст.44 ГрК, хотя согласно ГрК она заносится либо согласно п.4. (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента) либо согласно п.5. (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент).

Получается, что решение суда выполнено (хоть и с небольшой ошибкой в части графической штриховки одного из объектов) – заполнен лист согласно пункту 5. Но при этом лист заполнен еще согласно пункту 4. **В результате- одновременно кафе нужно строить по решению суда и нельзя строить по градостроительному регламенту.**

В процессе (№ А46-591/2011, о признании незаконными действий по отказу в выдаче разрешения на строительство, мы тоже пользуемся этой логикой- говорим о том, что при выдаче разрешения на строительство в обязанности ответчика входит проверка соответствия представленной документации требованиям градостроительного плана. Ни в судебном процессе, ни в письме с обоснованием отказа ответчик не сообщал о каких либо несоответствиях проекта

требованиям раздела 3 градостроительного плана «Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства», **заполненным в соответствии с решением суда**. А то, что он не соответствует другому разделу – нас не касается, т.к. соответствие уже есть, а ошибка в начертании графического объекта исправляется текстом плана.

Вообще все возражения архитектуры по выдаче разрешения на строительство по этому процессу делятся на 3 группы.

1. связанные с неверным заполнением градостроительного плана и отнесением в результате этого участка к рекреационной зоне Р-1192 (Р1)
2. архитектура требует повторного прохождения экспертизы, не смотря на ранее выданное положительное заключение, в связи с изменениями, внесенными в проект
3. мелкие придирки, в основном связанные с плохим изучением ими документации.

По первой группе, как уже было сказано- мы говорим о том, что мы выполнили условия градостроительного плана, определенные судом, тогда как основания для отнесения участка рекреационной зоне отсутствуют.

По второй группе мы говорим о том, что, по мнению МинРегиона (оно ответственно за экспертизу), повторного прохождения экспертизы не требуется, а за внесенные изменения отвечает проектировщик.

По третьей группе мы показываем, что ошибок в документации нет или они являются опечатками, сделанными не нами (например, опечатки ГАСН).