

Вся эта [странный история с павильонами, возведёнными «Донским причалом» на ростовской набережно](#)й, вызывает много вопросов. Один из них – насколько правомерно переписывание задним числом концессионного соглашения.

Мы обратились с этим вопросом в нашу областную прокуратуру. Ответа оттуда мы пока не получили. Но как результат нашего запроса мы получили письмо, подписанное главным архитектором области (см. Приложение 1). Г-н Полянский пытается представить дело так, что всё, мол, «путём» и по закону, и лично у него никаких вопросов к строительному самоуправству «Донского причала» нет.

Но представленная в письме аргументация нас не убедила. Всё это самоуправство, фактически, обосновывается исключительно ссылкой на часть 7 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ. Но как нетрудно убедиться (мы эту 7-ю часть даём в Приложении 2) речь там идёт только

о «проектной документации». Т.е. ответа на вопрос о возможности изменения задним числом

концессионного соглашения

мы так и не получили. Надеемся, этот вопрос нам сможет прояснить прокуратура. А из самой указанной статьи градостроительного кодекса, очевидно следует, что «отклонения параметров объекта капитального строительства от проектной документации» допускаются. Да только в случае выявления необходимости таких «отклонений», вначале вносятся изменения в проект, эти изменения утверждаются соответствующим органом власти и только потом реализуются на практике. Как сказано в законе, все эти отклонения «

допускаются только на основании вновь утвержденной проектной документации».

В данном же случае всё было сделано «с точностью до наоборот»: вначале настроили, что захотели, а потом решили под этот самострой подогнать проект. При этом изменения в проектную документацию ещё только планируют вносить, а разрешение на строительство уже истекло 13 сентября т.г. Правда, судя по письму, «Доской причал» надеется получить новое разрешение. Но тут возникает вопрос, а допустимо ли получение

разрешение на строительство уже фактически построенного объекта? Судя по объявленной нашим губернатором войн с самостроем, такая ситуация в принципе противозаконна.

Дополнительную интригу в эту ситуацию с самостроем на набережной внесло [недавнее официальное сообщение ростовского городского департамента архитектуры](#). Там отказываются признавать и утверждать какие-либо изменения в проекте и «по-прежнему настаивают на сносе «самовольно возведённого» выставочного павильона».

Этот конфликт между департаментом архитектуры Ростов-на-Дону и «Донским причалом» должен 3 октября т.г. решить арбитражный суд. Судя по официальному сообщению решающую роль в решении этого суда должно сыграть заключение экспертов. **«Эксперту предстоит рассмотреть, обладает ли павильон признаками объекта капитального строительства. Кроме того, эксперту нужно будет выяснить, возможно ли перемещение павильона и будут ли нарушены конструктивные элементы объекта при перемещении».**

Мы не собираемся предугадывать решение экспертов. А также навязывать свое личное «неэкспертное» мнение: здания, построенные на вполне себе капитальных фундаментах с подведёнными к ним долговременными коммуникациями (электроэнергия, вода и проч.), трудно назвать не капитальными. Мы хотим только обратить внимание на то, что г-н Полянский в своём письме называет эти строения «объектами капитального строительства». Т.е. у любого профессионала этот вопрос вопросом не является. Не знаем, как для «экспертов».

Вопрос о возможном перемещении «павильона» вызывает ещё большее недоумение. Место размещения этих «павильонов» определены Проектом планировки, утвержденном на публичных слушаниях. Там определены как общая зона размещения этих павильонов, так и место для размещения каждого из них. Так что любое решение о переносе «павильона» будет незаконным, так как будет противоречить Проекту планировки. А для того, чтобы внести изменения в этот проект, надо провести новые публичные слушания. Можно, правда, перенести «павильон» на одно так пока ещё и не занятое место, предусмотренное в проекте планировки. — Место, отведённое под обещанное восстановление незаконно снесённого выставочного зала Союза художников. Это будет вполне в силе нашей ростовской строительной мафии: публично обещать-расписывать одно — а на деле творить совершенно другое.

И что ещё интересно: фонтанчик за 130 мил., похоже, никого не удивил и вопросов не вызвал. Все, кому нужно, получили «свои доли» от этой «кругленькой суммы»?

Приложение 1

Ваше обращение по вопросу правомерности застройки набережной реки Дон, направленное в прокуратуру Ростовской области, рассмотрено в министерстве строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее - министерство) и сообщается следующее.

Строительство объектов на территории набережной выполняется в рамках концессионного соглашения. На основании постановления администрации г. Ростова-на-Дону от 26.03.2013 № 320 «О заключении концессионного соглашения о проектировании, строительстве и эксплуатации выставочного павильона и пяти павильонов-кафе, реконструкции и эксплуатации 3 участков гидротехнического сооружения, содержании и эксплуатации земельного участка, а также уходу, модернизации (капитальному ремонту) имущества, расположенного на земельном участке по ул. Береговая в г. Ростове-на-Дону» и проведенных открытых торгов между администрацией г. Ростова-на-Дону (в лице Управления по благоустройству и лесному хозяйству) и ООО «Донской причал» 22.08.2013 было заключено концессионное соглашение (далее - Соглашение).

В рамках исполнения обязательств по Соглашению ООО «Донской причал» приступило к проектированию определенных Соглашением объектов на основании выданного департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону градостроительного плана земельного участка от 26.12.2012. Градостроительный план участка подготовлен в соответствии с документацией по планировке территории набережной реки Дон в границах просп. Буденновский - пер. Газетный, утвержденной постановлением администрации г. Ростова-на-Дону от 04.09.2012 № 740.

13 декабря 2013 года департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону
конц
ессионеру

Другой штришок к тому же портрету.

Опубликовал: Владимир Левендорский
01.10.2014 00:00

(ООО

«Донской

причал»)

было

выдано

разрешение на строительство №

RU

61310000-8186 со сроком действия до
13.09.2014.

Вместе с тем, в соответствии с постановлением администрации г. Ростова-на-Дону от 20.06.2014 № 685 «О внесении изменений в концессионное соглашение №1 от 22.08.2013, между администрацией г. Ростова-на-Дону (в лице Управления по благоустройству и лесному хозяйству) и ООО «Донской причал» было заключено Дополнительное соглашение № 2 от 23.06.2014 к Концессионному соглашению № 1 от 22.08.2013.

По заявлению ООО «Донской причал» 08.07.2014 на основании Концессионного соглашения № 1 от 22.08.2013 и Дополнительного соглашения №2 от 23.06.2014 департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону выдал новый градостроительный план земельного участка по ул. Береговая (КН 61:44:0000000:154308).

На основании нового градостроительного плана земельного участка ООО «Донской причал» обратилось за новым разрешением на строительство ввиду отклонения параметров объекта капитального строительства, определенных Дополнительным соглашением № 2 от 23.06.2014 к Концессионному соглашению № 1, и от проектной документации, представленной при получении разрешения на строительство № RU 61310000-8186 от 13.09.2014.

В связи с тем, что изменение параметров объектов капитального строительства определено Дополнительным соглашением № 2 от 23.06.2014

Другой штришок к тому же портрету.

Опубликовал: Владимир Левендорский
01.10.2014 00:00

(предметом соглашения являются подлежащие проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию в соответствии с условиями соглашения капитальные объекты с инженерными коммуникациями), возникла необходимость внесения изменений в проектную документацию в процессе строительства. Возможность внесения изменений в утвержденную проектную документацию в процессе строительства предусмотрена частью 7 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

В настоящее время ООО «Донской причал» вносит необходимые коррективы в проектную документацию с целью дальнейшего получения нового разрешения на строительство.

Заместитель министра строительства, архитектуры

и территориального развития - главный архитектор области А.Э. Полянский

Приложение 2

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной

Другой штришок к тому же портрету.

Опубликовал: Владимир Левендорский
01.10.2014 00:00

документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.