



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Почтамтская, д. 2/9,

Санкт-Петербург, Россия, 190000

Президенту МОО «Дозор»

Сергееву В.Г.

Коломяжский пр., д.15, корп.2, лит. А.
пом. 1Н
Санкт-Петербург, 197348

20052013 № 71297-2012

На № _____ от _____

Ваше обращение от 17.12.2012, поступившее из Главного следственного управления по городу Санкт-Петербургу, о возможном нарушении законодательства должностными лицами при проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию д.13 и корп. 2,3 д.15 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге и по другим вопросам рассмотрено.

Сообщаю, что Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по гражданскому делу №А56-36585/2011, решение которого от 16.02.2012 подтверждено постановлениями Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.07.2012 и Федерального арбитражного суда по Северо-Западному федеральному округу от 07.11.2012, исследовались и отклонены доводы о незаконности разделения земельного участка площадью 29 471 кв.м с кадастровым номером 78:34:4104А:26, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А, с разрешенным видом использования «для размещения жилого дома (жилых домов)», принадлежащего ЗАО «Строительный Трест» на праве собственности, на девять самостоятельных земельных участков.

Как установлено в рамках рассмотрения указанного гражданского дела, распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее – КГА) от 24.02.2002 №50-е ЗАО «Строительный трест» во исполнение распоряжения Губернатора Санкт-Петербурга от 09.04.98 № 339-р «О порядке подготовки и издания правовых актов администрации Санкт-Петербурга по вопросам разрешения строительства, капитального ремонта или реконструкции собственниками объектов недвижимости» было разрешено осуществить на приобретённом на основании договора купли-продажи от 02.04.2001 земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, площадью 44 560 кв.м, кадастровый номер 78:34:4104А:26 строительство нескольких объектов недвижимости, и в период с 2002 года по конец 2009 года указанной коммерческой организацией построено двенадцать отдельно стоящих, не зависящих друг от друга жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объектов социально-бытового назначения, зданий технического назначения.

Судом также установлено, что в последующем, в рамках реализации распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству

АВ 030625

Санкт-Петербурга (далее – КЗРиЗ) от 14.12.2005 №1465-рк, постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.12.2007 № 1722 и заключенного 28.03.2008 между ЗАО «Строительный трест» и Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга во исполнение данного постановления соглашения о выкупе земельного участка путем предоставления взамен иного равноценного земельного участка, в собственности ЗАО «Строительный трест» остались земельные участки: площадью 29 471 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А, кадастровый номер 78:4104А:26; площадью 12 972 кв.м, по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 3, лит. А, кадастровый номер 78:4104А:30 (образован распоряжением КЗРиЗ от 25.11.2008 № 2598-рк путем слияния двух земельных участков: площадью 10 054 кв.м, кадастровый номер 78:34:4104А:24 и площадью 2918 кв.м, кадастровый номер 78:34:4104А:14), на которых ЗАО «Строительный трест» продолжено строительство объектов недвижимости в соответствии с распоряжением КГА от 24.04.2002 № 50-е, ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ.

Согласно ст. 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) от 07.05.1998 в редакции, действовавшей до конца 2004 года, под разрешением на строительство подразумевался документ, удостоверявший право собственника объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

В соответствии с п.1 ст.8 Федерального закона от 29.12.2004 «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» принятые законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации формы разрешения на строительство признавались действительными до установления Правительством Российской Федерации формы такого разрешения.

При этом, требования Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на вышеназванные объекты недвижимости не распространяются, поскольку распоряжение КГА от 24.02.2002 №50-е издано до вступления в силу данного Федерального закона.

Привлечение Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ЗАО «Строительный трест» к административной ответственности по ст. 9.5 КоАП РФ в связи с тем, что после утверждения Правительством Российской Федерации 24.11.2005 новой формы разрешения на строительство застройщик своевременно его не оформил в соответствии со ст.51 ГрК РФ, не имеет правового значения для решения вопроса о применении Федерального закона №214-ФЗ, поскольку по смыслу ст. 27 закона имеется в виду первичное разрешение на строительство, каковым в данном случае является распоряжение КГА от 24.04.2002 № 50-е.

Получение застройщиком в последующем разрешения на строительство в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга связано с изменением градостроительного законодательства, что в силу ст. 4 ГК РФ не влияет на ранее возникшие правоотношения, связанные с привлечением к строительству денежных средств дольщиков.

В настоящее время объекты по указанному адресу введены в эксплуатацию, квартиры переданы гражданам, в связи с чем в силу ст. 408 ГК РФ обязательства между застройщиком и дольщиками прекращены исполнением.

Положительные заключения по проектной документации на строительство вышеназванного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями были подготовлены в соответствии с законодательством, действовавшим на момент их выдачи.

При проектировании строительства жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корпус 2 в соответствии с действующим на момент строительства законодательством был осуществлён расчет необходимого количества парковочных мест для постоянного и временного хранения индивидуального транспорта жителей и сотрудников офисов.

Согласно проекта, прошедшего государственную экспертизу, предусмотрены следующие парковочные места:

- открытая автостоянка на 98 машиномест;
- открытые гостевые автостоянки на 4, 5 и 12 машиномест.

К моменту ввода в эксплуатацию во вновь построенном жилом комплексе было выполнено предусмотренное проектной документацией благоустройство внутриквартальной территории, в том числе с учётом расчётных требований по количеству парковочных мест для временного и постоянного хранения индивидуального транспорта.

В настоящее время внутридомовая территория жилого дома по вышеуказанному адресу предусматривает до 119 парковочных мест для временного хранения индивидуального транспорта.

На момент выдачи заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и получения разрешения на ввод в эксплуатацию все работы по благоустройству были выполнены в полном объеме, в соответствии с требованиями проектной документации, санитарно-экологическими нормами и нормами пожарной безопасности.

При обращении за разрешениями на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию в Службу были представлены все необходимые в соответствии со ст. 51 и ст. 55 ГрК РФ документы.

Вопрос о возможной фальсификации градостроительного плана земельного участка по адресу в Санкт-Петербурге: Коломяжский пр., д.15, корп.2 и привлечении к уголовной ответственности виновных должностных лиц является предметом проверки КУСП – 12165. В настоящее время по материалу проводится дополнительная проверка.

По результатам проверки материала КУСП -14046, зарегистрированного 14.05.2010 по вопросу возможного нарушения градостроительного, жилищного и земельного законодательства при строительстве многоквартирного жилого дома по вышеназванному адресу, постановление ОЭБ и ПК УМВД России по Приморскому району Санкт-Петербурга об отказе в возбуждении уголовного дела от 25.09.2012 признано прокуратурой города законным и обоснованным.

Для проверки довода о возможном нарушении требований налогового законодательства ЗАО «Строительный трест» копия Вашего обращения направлена в Управление ФНС РФ по городу Санкт - Петербургу.

В рамках проведенной проверки иные Ваши доводы подтверждения не нашли.

С учётом изложенного, оснований для применения мер прокурорского реагирования в настоящее время не имеется.

Начальник отдела по надзору
за исполнением законодательства
в сфере экономики и охраны природы

старший советник юстиции



Е.М. Бухарина