



ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА  
КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Красная, 24, г. Кемерово,  
Кемеровская обл., Россия, 650992

23 .10.2019 № 7/3-1049-2019

На № \_\_\_\_\_

Кир...  
(для уведомления остальных заявителей)

...ev@mail.ru

Прокуратурой области рассмотрено Ваше обращение, поступившее от депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Рыжака Н.И. (вход. от 24.09.2019), и его дубликат, направленный аппаратом полномочного представителя Президента Российской Федерации в Сибирском Федеральном округе (вход. от 03.10.2019), по вопросам несогласия со строительством многоквартирных домов.

Установлено, что на основании статей 29, 30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) (в редакции от 28.02.2007) 22.03.2007 главой г. Новокузнецка утверждены акт выбора земельного участка для строительства детского сада в квартале 43 Центрального района, проект его границ площадью 6 313 кв.м., предварительно согласовано место размещения объекта.

Земельный участок поставлен на кадастровый учет 10.08.2007 с кадастровым номером 42:30:0301043:31 (далее – земельный участок).

В соответствии с положениями частей 1, 3, 5 статьи 30 ЗК РФ (в редакции от 24.07.2007) земельный участок 12.11.2007 предоставлен в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Энергия» (далее – ООО «Энергия») сроком до 01.11.2018. В дальнейшем на основании пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор возобновлен на неопределенный срок.

Разрешение на строительство детского сада общей вместимостью 110 мест ООО «Энергия» получено 05.06.2012.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 12.12.2011) ООО «Энергия» 08.10.2014 зарегистрировано право собственности на незавершенный строительством объект общей площадью 1 188,4 кв.м., степенью готовности 3 %, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, проспект Кузнецкстроевский, д. 15А (далее – незавершенный строительством объект).

В последующем на основании договора купли-продажи данного объекта в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.07.2016 право собственности на незавершенный строительством объект зарегистрировано за обществом с ограниченной ответственностью

«Новокузнецкая домостроительная компания» имени Косилова Анатолия Викторовича (далее – ООО «НДСК» им. А.В. Косилова).

Комитетом градостроительства и земельных ресурсов администрации г. Новокузнецка с ООО «НДСК» им. А.В. Косилова 31.08.2017 в порядке, предусмотренном пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции от 29.07.2017), заключен договор аренды земельного участка для завершения строительства незавершенного строительством объекта – детского сада. Срок действия договора – до 01.09.2020.

ООО «НДСК» им. А.В. Косилова 13.03.2018 получено разрешение на строительство детского сада на 20 мест. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию объекта выдано 20.02.2019, площадь построенного здания составила 383,7 кв.м.

Нарушений закона при выдаче указанных документов не установлено.

На основании договора инвестирования право собственности на завершенное строительством здание детского сада зарегистрировано за Ефремовым А.Э. 25.03.2019.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Новокузнецка 17.04.2019 с Ефремовым А.Э. заключен договор купли-продажи земельного участка (далее – договор купли-продажи от 17.04.2019).

При этом продажная цена объекта определена в соответствии с положениями подпункта 2 пункта 2 статьи 39.4 ЗК РФ, абзаца второго пункта 5 статьи 1 Закона Кемеровской области от 07.02.2013 № 10-ОЗ «О цене земельных участков» в размере 60 % от его кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости (8 470 000 рублей) установлена решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Кемеровской области от 04.07.2018 № 12-68 на основании статьи 66 ЗК РФ, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

После оформления права собственности на земельный участок в порядке, установленном частью 6 статьи 30, частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом градостроительного регламента земельного участка, определенного правилами землепользования и застройки г. Новокузнецка, утвержденными решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 31.01.2012 № 1/6, Ефремовым А.Э. изменен вид разрешенного использования земельного участка с «под проектирование и строительство детского сада» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Изменение вида разрешенного использования земельного участка повлекло пересмотр его кадастровой стоимости в сторону увеличения: 27.05.2019 Управлением Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу на основании части 1 статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 35 379 484,02 рубля.

Нарушений закона при заключении договоров аренды земельного участка, определении его кадастровой стоимости, выкупной цены, изменении вида разрешенного использования объекта недвижимости не выявлено.

В настоящее время строительство многоквартирных домов на земельном участке не осуществляется, разрешение на такое строительство органами местного самоуправления г. Новокузнецка ООО «НДСК» им. А.В. Косилова, Ефремову А.Э., а равно третьим лицам не выдавалось.

Поскольку Ефремову А.Э. земельный участок в аренду не предоставлялся, обоснование потребности детского сада в земельном участке площадью, в 16 раз превышающей общую площадь объекта капитального строительства, им не представлено, договор купли-продажи от 17.04.2019 противоречит требованиям земельного законодательства (пункт 1 статьи 35, подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3, статья 39.20 ЗК РФ). Прокурором г. Новокузнецка 22.10.2019 в суд направлено исковое заявление о признании договора купли-продажи от 17.04.2019 недействительным.

Сведения о результатах рассмотрения судом исковых требований прокурора Вы вправе получить в прокуратуре города, а также на официальном сайте Центрального районного суда г. Новокузнецка.

Размещение частным лицом в сети «Интернет» информации о продаже земельного участка, фактически находящегося в публично-правовой собственности, не повлекшее каких-либо правовых последствий, нарушением закона не является.

Документы, в том числе проектная документация, для получения разрешения на строительство на земельном участке многоквартирных домов в уполномоченные органы не представлены, в связи с чем оценить соответствие ее требованиям градостроительного, санитарно-эпидемиологического и иного законодательства не представляется возможным.

С учетом изложенного оснований для принятия иных мер прокурорского реагирования не имеется.

Настоящий ответ может быть обжалован вышестоящему прокурору или в суд.

И.о. начальника управления  
по надзору за исполнением  
федерального законодательства  
прокуратуры области

 Н.Н. Чалзап