



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПРОКУРАТУРА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ул. Почтамтская, д. 2/9,

Санкт-Петербург, Россия, 190000

Таранову Е.Ф.
(для сообщения остальным заявителям)
пр. Ударников, д. 56, к. 1, кв. 279
Санкт-Петербург, 195030

23.08.2012 № 7-3163-2009

На № _____ от _____

Ваши заявления от 23.07.2012, 25.07.2012, 30.07.2012, 01.08.2012 и 13.08.2012 прокуратурой города рассмотрены.

Как следует из Вашего заявления от 23.07.2012, прокуратурой города при рассмотрении Вашего предыдущего обращения оставлены без внимания факты нарушения законодательства должностными лицами Комитета по градостроительству и архитектуре, Комитета по земельным ресурсам и землеустройству и Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее – Служба, ГАСН) при проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию д.13 и корп. 2, 3 д. 15 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, и непринятия в связи с этим мер дисциплинарного воздействия в отношении виновных лиц вице-губернатором Метельским И.М.

Вместе с тем, проведённой проверкой установлено, что практически по всем поставленным в Вашем обращении вопросам Вам ранее даны мотивированные ответы в рамках переписки, которую Вы ведёте с прокуратурой города с 2009 года.

Кроме того, ряд приведённых в обращении доводов, в том числе по вопросу законности раздела земельного участка площадью 29 471 кв.м кадастровый номер 78:4104А:26 на девять самостоятельных земельных участков, исследовался в ходе судебного разбирательства в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-36585/2011, решение которого от 16.02.2012 подтверждено постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.07.2012.

В отношении довода о несоблюдении ЗАО «Строительный трест» требований 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» повторно сообщая следующее.

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 признаются действительными до установления Правительством Российской Федерации формы такого разрешения.

АВ 060149

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

Территориальные строительные нормы «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости», утвержденные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 23.12.2002 № 2667-ра и действовавшие на момент выдачи ЗАО «Строительный трест» разрешительной документации, содержали аналогичное понятие разрешения на строительство, каковым в данном случае являлось распоряжение Администрации №2667-ра от 23.12.2002.

Поскольку данный акт издан до вступления в силу 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», требования последнего на объект по адресу в Санкт-Петербурге: Коломяжский пр., д.15, корп.2 не распространяются, в связи с чем правоотношения между застройщиком и третьими лицами (инвесторами, дольщиками) регулировались в тот период в силу ст. 8 Федерального закона Российской Федерации от 25.02.1999 N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» условиями заключенных между ними договоров, обязательных требований к которым не установлено.

Также повторно сообщаю, что 26.07.2012 прокуратурой Приморского района отменено постановление ОЭБ и ПК УМВД России по Приморскому району Санкт-Петербурга об отказе в возбуждении уголовного дела по результатам проверки в порядке ст. 144 Уголовно – процессуального кодекса Российской Федерации по факту несоответствия размещения открытой автостоянки на земельном участке по вышеуказанному адресу градостроительному плану, на основании которого ГАСН было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Данное поручение органам внутренних дел было дано в связи с тем, что для решения вопроса о возбуждении уголовного дела по вышеизложенному факту необходимо проведение ряда процессуальных действий, в том числе экспертных исследований.

Таким образом, ответы прокуратуры города от 05.07.2012 и от 02.08.2012 является обоснованным.

По вопросу возможного нарушения законодательства должностными лицами ГАСН при проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию д.13 и корп. 2, 3 д. 15 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге сообщаю следующее.

Как следует из полученных в ходе проверки пояснений представителя

ГАСН, при проведении экспертизы проектной документации без сметы на строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями, объектами социально-бытового назначения по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15 (за исключением I очереди) проверялось соответствие последней действующим в области строительства нормам и правилам, в частности, СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Территориальным строительным нормам «Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга» (ТСН 30-305-2002), предусматривающим подсчет необходимого количества машино-мест и контейнерных площадок для сбора крупногабаритных отходов на застраиваемом земельном участке. Вместе с тем, определить достоверность проведенных Службой расчетов необходимого количества машино-мест и контейнерных площадок для сбора крупногабаритных отходов на застраиваемом земельном участке в настоящее время не представляется возможным ввиду отсутствия проектной документации.

Согласно п.1 ст. 46 Федерального закона Российской Федерации от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» со дня вступления в силу данного нормативного акта впредь до вступления в силу соответствующих технических регламентов требования к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей, в том числе потребителей; обеспечения энергетической эффективности и ресурсосбережения.

Таким образом, с момента вступления в силу данного Федерального закона и до утверждения распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 1047-р Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», положения СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» носили рекомендательный характер.

Территориальные строительные нормы «Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга» (ТСН 30-305-2002) в силу п. 1 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 19.07.2007 № 874 также носят рекомендательный характер.

С вступлением в силу вышеуказанного распоряжения Правительства

Российской Федерации СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Разделы 1 - 5, 6 (пункты 6.1 - 6.41, таблица 10*), 7 - 9; приложение 2 (в т.ч. предусматривающие определение количества машиномест) вновь стали носить обязательный характер.

По вопросу неполучения Вами ответа на обращение от 16.05.2012 сообщая, что о результатах проверки по данному заявлению Вы были уведомлены прокуратурой города 19.06.2012 за исх. №7-3163-2009 (копию ответа прилагаю).

С учетом изложенного, ввиду рекомендательного характера СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Территориальных строительных норм «Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга» (ТСН 30-305-2002) при проведении экспертизы проектной документации ГАСН в 2002-2009 г.г., оснований для применения мер прокурорского реагирования не имеется.

В случае несогласия с принятым решением Вы вправе его обжаловать вышестоящему прокурору.

Приложение: на 4 л.

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

старший советник юстиции



Е.М. Бухарина

Таранову Е.Ф.

пр. Ударников, д. 56, корп. 1, кв.
279,
Санкт-Петербург, 195030

И.О. ДИДА 7-3163-2003

Прокуратурой города рассмотрены Ваши обращения о несогласии с ответом начальника отдела по надзору за исполнением бюджетного законодательства прокуратуры Санкт-Петербурга в части доводов о законности строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп.2.

В ходе проверки установлено следующее.

Строительство жилого дома по указанному адресу, открытой автостоянки на 98 машино/мест и закрытой автостоянки на 298 машино/мест осуществлялось ЗАО «Строительный трест» на основании распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 24.04.2002 № 50-с «О строительстве жилых домов со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, объектов социально-бытового назначения, зданий технического назначения по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15».

Земельный участок по указанному адресу принадлежит ЗАО «Строительный трест» на праве частной собственности в соответствии со свидетельством о государственной регистрации такого права № 78-ПС № 007208.

Правоотношения между застройщиком и третьими лицами (инвесторами, дольщиками) в данном случае согласно ст. 8 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», регулируются условиями заключенных между ними договоров.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ земельные участки, на которых осуществлено строительство (находится возведенная конструкция) входят в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность жильцам в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Земельный участок, на котором расположен жилой дом, в соответствии с п. 2 ст. 36 Земельного кодекса РФ предоставляется в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

В силу ст. 273 Гражданского кодекса РФ и ст. 35 Земельного кодекса РФ у собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен дом, возникает в силу прямого указания закона.

Распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству (далее – Комитет) от 14.12.2005 № 4165-рк, на основании заявления ЗАО «Строительный трест», во исполнение требования Правительства Санкт-Петербурга об изъятии земельного участка под строительство Богатырского пр. земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, площадью 44 560 кв.м, кадастровый номер 78:34:4104А:2 был разделен на три земельных участка:

- площадью 29471 кв.м. по адресу г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А;
- площадью 10054 кв.м. по адресу г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 3, лит. А;
- площадью 5035 кв.м. по адресу г. Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, участок 2.

Поскольку на принадлежащем на праве частной собственности ЗАО «Строительный трест» земельном участке площадью 29 471 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А, кадастровый номер 78:34:4104А:26, осуществлялось строительство нескольких отдельно стоящих друг от друга зданий (объектов недвижимости), к данному земельному участку применяются нормы по несформированному земельному участку, поскольку земельные участки под каждым вновь построенным объектом недвижимости подлежат формированию после окончания строительства.

Руководствуясь ст. 35 Земельного кодекса РФ, земельный участок 29471 кв.м., кадастровый номер 78:34:4104А:26, находящийся в собственности ЗАО «Строительный трест», в целях формирования земельных участков, необходимых для эксплуатации каждого вновь построенного объекта недвижимости, распоряжением Комитета от 17.09.2009 № 49-рк разделен на девять земельных участков и распоряжением Комитета от 26.05.2010 № 2249-рк участок 78:34:41043А:31 (из состава девяти разделенных участков) разделен на два земельных участка: 1) кадастровый номер 78:34:41043А:42; 2) кадастровый номер 78:34:41043А:41 А.

Границы земельных участков, выделенных из состава земельного участка кадастровый номер 78:34:4104А:26 по указанному адресу, в том числе, участков, на которых расположены жилой дом, открытая и закрытая автостоянки, утверждены распоряжением Комитета от 17.09.2009 № 3049-рк.

Вид разрешенного использования сформированных земельных участков «для размещения жилого дома (жилых домов)».

Земельный участок площадью 1972 кв.м., кадастровый номер 78:34:4104А:41, по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 6, лит. А передан в общую долевую собственность физических и юридических лиц – собственников здания автостоянки.

Под окончанным строительством жилым домом по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, в результате указанных действий сформирован земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А, площадью 20602 кв.м., кадастровый номер 78:34:4104А:41, имеющий категорию земель - земли населенных пунктов, и целевое назначение - для размещения жилого дома.

На основании ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А, в том числе и Вам на праве общей долевой собственности принадлежит указанный земельный участок, сформированный для целей эксплуатации данного жилого дома.

Доводы о возникновении у Вас прав в отношении земельного участка площадью 29 471 кв.м., кадастровый номер 78:34:4104А:26, как собственника нежилых помещений, входящих в состав корпуса 2, на которые право собственности было зарегистрировано в 2007 году, не имеют правового значения, поскольку земельный участок, необходимый для целей эксплуатации корпуса 2 многоквартирного жилого дома № 15 по Коломяжскому пр., не мог быть сформирован до окончания строительства всех секций указанного корпуса (2009 год), а формирование земельного участка для целей эксплуатации только встроенно-пристроенных помещений к корпусу 2, строительство которого на 2007 год окончено не было, действующим законодательством не предусмотрено.

По факту возможных мошеннических действий сотрудников ЗАО «Строительный трест», выразившихся в размещении открытой автостоянки на земельном участке № 78:34:4104А:26 по указанному адресу УМВД Приморского района Санкт-Петербурга (КУСП - 12165 от 12.04.2012) проводилась проверка. 11.05.2012 по ее результатам органом дознания вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, которое 31.05.2012 прокуратурой Приморского района отменено в порядке надзора, материалы направлены на дополнительную проверку.

По доводу о несоблюдении ЗАО «Строительный трест» требований 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» сообщаем следующее.

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 признаются действительными до установления Правительством Российской Федерации формы такого разрешения.

Согласно ст. 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Территориальные строительные нормы «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости», утвержденные распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 23.12.2002 № 2667-ра, и действовавшие на момент выдачи застройщику вышеуказанного распоряжения Администрации Санкт-Петербурга, содержали аналогичное понятие разрешения

на строительство с указанием, что таковое арендаторам земельных участков, находящихся в городской собственности, выдается Губернатором.

Таким образом, в соответствии с действовавшим на тот момент законодательством указанное распоряжение Администрации № 2667-ра от 23.12.2002 являлось разрешением на строительство.

Поскольку данное распоряжение издано до вступления в силу 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», его требования на данный объект не распространяются.

Правоотношения между застройщиком и третьими лицами (инвесторами, дольщиками), согласно ст. 8 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», регулируются условиями заключенных между ними договоров, обязательных требований к которым не установлено.


Учитывая изложенное, 07.03.2012 начальником отдела по надзору за исполнением бюджетного законодательства прокуратуры Санкт-Петербурга Вам дан законный и обоснованный ответ.

Начальник управления
по надзору за исполнением
федерального законодательства

старший советник юстиции



Н.А. Попова



Ведомо Р.А.К.С.В.С.
20.06.12