



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

10.06.2016 № Дозор-2415

На № _____ от _____

Межрегиональная общественная
организация защиты прав
и законных интересов собственников
и владельцев объектов недвижимости
«Дозор»

197348, г. Санкт-Петербург,
Коломяжский пр., д. 15, корп. 2,
лит. А, пом. 27 Н

info@oodozor.ru

О предоставлении земельного участка
под строительство многоквартирного
дома

На письмо от 5 мая 2016 г. № 05/16-3-97

Аппаратом Правительства Российской Федерации (письмо от 10 мая 2016 г. № П9-22674) в Минэкономразвития России, Минстрой России, Правительство Санкт-Петербурга и Генеральную прокуратуру Российской Федерации направлено обращение Межрегиональной общественной организации защиты прав и законных интересов собственников и владельцев объектов недвижимости «Дозор» по вопросу строительства многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, общей площадью 1,8366 га, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 77 (далее – Земельный участок).

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в сфере жилищного строительства, а также полномочиями по контролю и надзору за рубкой зеленых насаждений и строительному надзору.

Вместе с тем считаем возможным отметить следующее.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке

объекты. Кроме того, в соответствии с подпунктами «е» и «ж» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества включаются:

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, земельные участки, сформированные под многоквартирными домами в силу закона бесплатно перешли в общую долевую собственность собственников жилых помещений, расположенных в указанных домах.

При этом положения Закона Санкт-Петербурга от 17 июня 2004 г. № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» в данном случае не применимы, поскольку данным законом установлены порядок и условия предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга.

В отношении постановки на кадастровый учет Земельного участка сообщаем следующее.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон) кадастровый учет

осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, изменением его уникальных характеристик или сведений о нем.

Статьей 22 Закона определен исчерпывающий перечень документов, необходимых для кадастрового учета объектов недвижимости.

Основания для приостановления, а также отказа в осуществлении кадастрового учета установлены статьями 26, 27 Закона.

Письмом от 25 мая 2016 г. № 16-исх/07416-МС/16 Росреестр проинформировал Минэкономразвития России, что при осуществлении учетных действий в отношении Земельного участка, органом кадастрового учета оснований для приостановления или отказа в осуществлении кадастрового учета выявлено не было.

Также необходимо отметить, что 25 апреля 2016 г. Управлением Росреестра по г. Санкт-Петербургу проведено административное обследование Земельного участка, по итогам которого нарушений при его использовании выявлено не было.

В отношении вопроса вырубki зеленых насаждений прилагаем копию письма Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 30 мая 2016 г. № 01-12-2940/16-10-1.

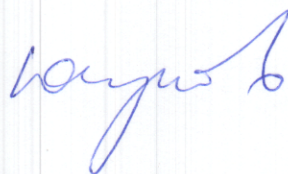
По вопросу выдачи разрешения на строительство многоквартирного дома на Земельном участке прилагаем копию письма Минстроя России от 31 мая 2016 г. № 16732-ОБ/07.

Дополнительно сообщаем, что согласно Федеральному закону от 17 января 1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» в целях обеспечения верховенства закона, единства и укрепления законности, защиты прав и свобод человека и гражданина, а также охраняемых законом интересов общества и государства прокуратура Российской Федерации осуществляет надзор за исполнением законов федеральными органами исполнительной власти, представительными (законодательными) и исполнительными органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также за соответствием законам издаваемых ими правовых актов.

В этой связи поступившее обращение также направлено письмом Аппарата Правительства Российской Федерации на рассмотрение в Генеральную прокуратуру Российской Федерации.

Приложение: на 49 л. в 1 экз.

Директор
Департамента недвижимости



Р.М. Юсупов



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

31.05.2016 № 16432-06/07

На № _____ от _____

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 10 мая 2016 г. № П9-22674 рассмотрело письмо Межрегиональной общественной организации защиты прав и законных интересов собственников и владельцев объектов недвижимости «Дозор» от 5 мая 2016 г. № 05/16-3-97 по вопросу пресечения противоправной деятельности организации – застройщика и сообщает.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

Частью 6 статьи 51 ГрК РФ установлено, что разрешение на строительство, за исключением случаев, установленных частями 5 и 5.1 ГрК РФ и другими федеральными законами, выдается: уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления муниципального района (далее - уполномоченные органы).

Вместе с тем, в соответствии с частью 13 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные органы отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 ГрК РФ, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории,

*126523

а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

В соответствии с информацией, представленной Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга, решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21 апреля 2016 г. по делу № А56-17426/2016 признано незаконным Уведомление Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 9 марта 2016 г. № 07-05-195/16-Ои (далее – Служба) об отказе ЗАО «Строительный трест» в выдаче разрешения на строительство. В соответствии с указанным решением суда Служба обязана в течение 10 дней с даты вступления решения суда в законную силу выдать ЗАО «Строительный трест» разрешение на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке.

На решение суда была подана апелляционная жалоба, 19 мая 2016 г. дело направлено в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного решение суда в законную силу не вступило, разрешение на строительство не выдавалось.

Привлечение застройщиком денежных средств граждан – участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не осуществлялось.

О.И. Бетин



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Зодчего Росси, д. 1/3, Санкт-Петербург, 191023
Тел (812) 576-15-12, 576-15-00, факс (812) 576-15-13
E-mail: gnc@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru
http://www.expertiza.spb.ru

ОКПО 74847002; ОКОГУ 23900; ОГРН 1047839034484;
ИНН/КПП 7840016760/784001001

Служба госстройнадзора СПб
№ 01-12-2940/16-10-1
от 30.05.2016



Отдел разграничения
государственной и муниципальной
собственности на недвижимость
Департамент недвижимости
Минэкономразвития России

ул. 1-я Тверская-Ямская, д.1,3
г. Москва, А-47, ГСП-3, 125993,

Рассмотрев по поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Н.Албина обращение МОО «Дозор» в Правительство Российской Федерации о несогласии с планируемой застройкой по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, сообщаю.

Земельный участок по указанному адресу расположен в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло. Юго-западнее территории квартала расположен парк «Сосновка», включенный в перечень территорий зеленых насаждений, утвержденный Законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Территорию жилого квартала от парка «Сосновка» отделяет ул. Витковского.

В границах квартала отсутствуют участки, включенные в адресный перечень территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, утвержденный Законом Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» от 28.06.2010 № 396-88 (с изменениями на 25.12.2015).

По информации Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) Комиссией, назначенной приказом КГИОП от 20.01.2016 №8-28, проведена работа по установлению историко-культурной ценности объектов, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 71, корп. 2, лит. М; д. 71, корп. 3, лит. А; д. 73, корп.1, лит. Е; д. 73, корп. 2, лит. К; д. 73, корп. 3, лит. А; д. 75, корп. 1, лит. Ж; д. 75, лит. 2, лит. А; д. 77, корп. 1, лит. Г; д. 77, корп. 2, лит. Д; д. 77, корп. 3, лит. Б; д. 79, корп. 1, лит. Б; д. 79, корп. 2, лит. В (далее – Объекты).

Фактов, свидетельствующих об историко-мемориальной ценности Объектов, связанных с ними значимых исторических событиях или фактов проживания здесь выдающихся личностей, не выявлено, в результате чего Комиссия пришла к выводу об отсутствии у Объектов историко-архитектурной, художественной, научной мемориальной ценности и не

рекомендовала их к включению в перечень выявленных объектов культурного наследия.

В соответствии с порядком, установленным распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 № 25-рп «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом», распоряжениями Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (в настоящее время Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга) от 22.08.2012 № 5153-рк, от 14.04.2015 №№ 2541-рк, 2542-рк, 2543-рк, 2544-рк, 2545-рк, 2546-рк, 2547-рк земельные участки, на которых расположены малоэтажные многоквартирные дома №№ 71/2, 73/1, 73/2, 75/1, 77/1, 77/2, 79/1, 79/2 по пр. Тореза были сформированы, поставлены на государственный кадастровый учет и, в соответствии с действующим законодательством, с момента проведения государственного кадастрового учета бесплатно перешли в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в их границах.

Органом, уполномоченным осуществлять государственный кадастровый учет земельных участков на территории Санкт-Петербурга, является Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу (далее – ФГБУ ФКП), который в своих действиях руководствуется положениями Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

20.11.2015 ФГБУ ФКП был поставлен на государственный кадастровый учет с кадастровым номером 78:36:0536001:3662 земельный участок площадью 18366 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, образованный путем объединения восьми вышеуказанных земельных участков.

Нарушений требований земельного законодательства при формировании земельных участков в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, не установлено.

В соответствии с п. 2 ст. 9 Закона Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге», рубка и(или) пересадка, а также любое правомерное повреждение или уничтожение зеленых насаждений в Санкт-Петербурге производится в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга, на основании специального разрешения – порубочного билета, выдаваемого исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченным в сфере озеленения и благоустройства.

Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга, действуя в рамках административного регламента, определил восстановительную стоимость зеленых насаждений в зоне производства работ по установке временного ограждения территории и на основании письменного обращения ТСЖ «Парголовский массив-1» 27.07.2015 оформил порубочный билет № 185 на снос зеленых насаждений в зоне производства вышеуказанных работ.

Согласно порядку, установленному статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решение о выдаче разрешения на строительство или об отказе в выдаче такого разрешения принимается уполномоченным органом государственной власти по результатам проверки документов, предоставляемых застройщиком согласно части 7 указанной статьи.

ЗАО «Строительный трест» неоднократно в установленном порядке обращалось в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее – Служба) с заявлением о выдаче разрешения на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77.

На все заявления о выдаче разрешения на строительство Службой были подготовлены уведомления об отказе в выдаче разрешения, в том числе в связи с несоответствием проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка.

Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области 25.03.2016 было принято к производству исковое заявление ЗАО «Строительный трест» об оспаривании решения Службы об отказе в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства: «многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией» (далее – Объект), расположенный на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77.

19.04.2016 состоялось судебное заседание, в ходе которого судом было принято решение об удовлетворении заявленных требований ЗАО «Строительный трест» о признании действий Службы незаконными и обязанности выдать разрешение на строительство Объекта.

Службой 17.05.2016 подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд. Судебное заседание не назначено.

Заместитель начальника Службы

В.П. Захаров

