



Прокуратура
Российской Федерации

ПРОКУРАТУРА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630099, г.Новосибирск, ул. Каменская, 20А

От 25.11.15 № 7-2902-2015

На № _____

Шкарупа Ирине Александровне
(для информирования других заявителей)

ул. Выборная, д. 154, кв. 8
г. Новосибирск, 630126

В прокуратуре области рассмотрено Ваше обращение, поступившее 28.09.2015 из Аппарата полномочного представителя Президента РФ в Сибирском федеральном округе, о проверке законности предоставления земельного участка с кадастровым номером 54:35:072130:1035 под строительство и по другим вопросам.

Установлено, что постановлением мэрии г. Новосибирска Новосибирской области от 11.02.2015 № 928 ООО «Инстройсиб» в соответствии с п. 2 ст. 28 и п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ (с 01.03.2015 утратили силу) предоставлен в собственность за плату земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером: 54:36:072130:1035 площадью 5528 кв.м. с местоположением: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выборная, 152/1 и разрешенным использованием – автостоянки закрытого и открытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов); пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по ремонту и пошиву обуви, мастерские по ремонту часов, ювелирные мастерские, приемные пункты прачечных, химчисток, парикмахерские, салоны красоты, фотоателье, ломбарды, пункты проката, пункты приема вторсырья; спортивные залы, физкультурно-оздоровительные клубы, фитнес-клубы, бассейны, ледовые катки открытые и крытые; здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб.

16.02.2015 мэрия г. Новосибирска заключила с ООО «Инстройсиб» договор № 15363 купли-продажи указанного земельного участка со стоимостью выкупа земельного участка 3 850 946 руб. 50 коп.

17.03.2015 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области зарегистрировано право собственности ООО «Инстройсиб» на земельный участок.

Договор от 16.02.2015 купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка заключен с нарушениями закона.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08, земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены в собственность по основанию, установленному п. 1 ст. 36 Земельного

кодекса РФ, только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений.

В соответствии с п. 7 ст. 36 Земельного кодекса РФ местоположение границ предоставляемого земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Ранее в соответствии с решением комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска (п.п. 1.12 протокола от 21.04.2011 №308) ООО «Сибирьстройинвест» предварительно согласовано место размещения стоянки для автомобилей надземной, закрытого типа и трансформаторной подстанции по ул. Выборной в Октябрьском районе (постановление мэрии г. Новосибирска от 08.11.2011 № 10346).

По заявлению ООО «Сибирьстройинвест» постановлением мэрии города от 18.07.2013 № 6749 в постановление от 08.11.2011 № 10346 внесены изменения в части наименования объекта - «для размещения стоянки для автомобилей надземной закрытого типа, ремонтной мастерской бытовой техники, физкультурно-оздоровительного клуба, помещений жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб».

После постановки земельного участка площадью 5528 кв.м. на государственный кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 54:35:072130:1035 постановлением мэрии г. Новосибирска от 03.10.2013 № 9256 этот земельный участок предоставлен в аренду ООО «Сибирьстройинвест» и 30.12.2013 между ним и мэрией города заключен договор аренды.

13.08.2014 УАСИ мэрии г. Новосибирска выдало ООО «Сибирьстройинвест» разрешение на строительство стоянки для автомобилей надземной закрытого типа - I этап строительства стоянки для автомобилей надземной закрытого типа, ремонтной мастерской бытовой техники, физкультурно-оздоровительного клуба, помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб по ул. Выборной, 152/1 стр. в Октябрьском районе г. Новосибирска.

В последующем ООО «Сибирьстройинвест» с согласия мэрии г. Новосибирска уступило права и обязанности по договору аренды этого земельного участка ООО «ИнвестХоум».

17.12.2014 ООО «ИнвестХоум» зарегистрировало право собственности на находящийся на земельном участке с кадастровым номером 54:35:072130:1035 объект недвижимого имущества - одноэтажное здание стоянки общей площадью 1398 кв.м.

19.12.2014 ООО «ИнвестХоум» реализовало указанное здание стоянки ООО «Инстройсиб», которое 12.01.2015 зарегистрировало на указанный объект право собственности.

Таким образом, на момент заключения сделки от 16.02.2015 на указанном земельном участке располагался объект недвижимого имущества - одноэтажное здание стоянки общей площадью 1398 кв.м., т.е. не были исполнены обязательства по строительству объекта, определенного в договоре аренды земельного участка от 30.12.2013, и не достигнуты цели предоставления этого земельного участка.

Кроме того, ООО «Инстройсиб» не представило в мэрию г. Новосибирска сведений о том, что весь участок с кадастровым номером 54:35:072130:1035 необходим для эксплуатации стоянки площадью 1398 кв.м.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной в постановлении от 01.03.2011 № 13535/10, собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом в собственность, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимости, в том числе, в заявленных целях.

С учетом изложенного у мэрии г. Новосибирска отсутствовали основания для продажи ООО «Инстройсиб» земельного участка с кадастровым номером 54:35:072130:1035 в порядке ст. 36 Земельного кодекса.

В связи с выявленными нарушениями требований земельного законодательства в настоящее время решается вопрос о направлении искового заявления в Арбитражный суд Новосибирской области о признании недействительным договора от 16.02.2015 купли-продажи земельного участка.

Иных нарушений требований законодательства при формировании и предоставлении земельного участка с кадастровым номером 54:35:072130:1035 в действиях должностных лиц мэрии г. Новосибирска не выявлено.

В случае несогласия с настоящим ответом Вы вправе его обжаловать вышестоящему прокурору либо в суд.

Возвращаю приложенные к обращению документы.

Приложение: на 17 л.

И.о. начальника отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики и природоохранного законодательства

юрист 1 класса



Н.К. Замашистая