

ДОЗОР

**Межрегиональная общественная
организация защиты прав и законных
интересов собственников и владельцев
объектов недвижимости**

Коломяжский пр., д. 15, корп 2, лит А, пом 27Н
Санкт-Петербург, 197348
Тел./Факс (812)303-26-74
E-mail: info@oodozor.ru, http://www.oodozor.ru/
ИНН/КПП 7814290767/781401001, ОГРН 1127800008401

04 мая 2016 г.

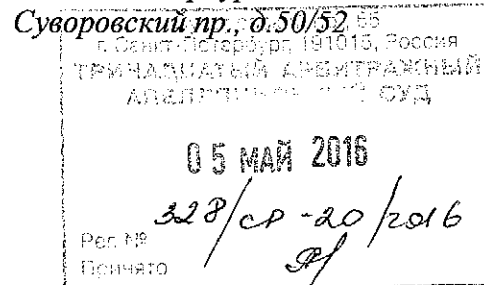
№ 05/16-3-95

На №

от

Председателю Тринадцатого
Арбитражного апелляционного суда
Желтянникову В.И.

Санкт-Петербург,



Уважаемая Владимир Иванович!

Межрегиональная общественная организация защиты прав и законных интересов собственников и владельцев объектов недвижимости «ДОЗОР» (далее МОО «Дозор») обращается в Вам в связи со сложной социальной обстановкой, возникшей в Выборгском районе Санкт-Петербурга из-за противоправных действий руководства ЗАО «Строительный трест», которое в 2013 – 2015 годах при помощи сотрудников государственных структур в нарушение действующего законодательства о порядке предоставления земельных участков для строительства, без каких-либо выплат городу, «вывело» из собственности города земельный участок площадью 18 365, 75 кв.м., кадастровый номер 78:36:0536001:3662, в состав которого в том числе входят территории общего пользования, и приобрело возможность осуществлять на нем строительство 26-этажного многоквартирного дома.

Такие действия ЗАО «Строительный трест» вызвали массовые протесты жителей квартала, выступающих за сохранение существующей архитектурно-планировочной структуры квартала и сложившейся средней высоты застройки, собравших около 1500 подписей против высотного строительства и многократно направлявших соответствующие обращения, как депутатам Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, так и в исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга.

Депутаты градозащитники выступили в поддержку жителей Старопарголового квартала. 16 марта 2016 года было принято постановление законодательного собрания Санкт-Петербурга № 120 «Об обращении Законодательного собрания к Губернатору Санкт-Петербурга Г.С.Полтавченко», в котором просили Губернатора дать указание Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга отказать ЗАО «Строительный трест» в выдаче разрешения на строительство многоквартирного дома высотой 76 метров (25 этажей) по адресу: пр. Гореза, д.77 до вступления в силу новые Правил землепользования и застройки, которые предусматривают ограничение высотной застройки в Старопарголовоком квартале до 16 метров, и которые вступят в силу летом 2016 года.

Однако еще до принятия вышеуказанного Постановления Законодательного собрания Служба государственного строительного надзора отказала ЗАО «Строительный трест» в выдаче разрешения на строительство в связи с несоответствием проектной документации существующим ограничениям по высотности в действующих в настоящий момент Правилах по землепользованию и застройке.

Учитывая, что вскоре вступят в силу новые Правила землепользования и застройки, существенно ограничивающие высотность зданий на спорном земельном участке (до 16 метров), застройщик решил использовать суд для получения разрешения на строительство 77-метрового многоквартирного дома.

21 марта 2016г. ЗАО «Строительный трест» обратилось в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с требованием обязать Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее – Служба) выдать разрешение на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке по адресу: Санкт-Петербургу, пр. Гореза, д.77.

19 апреля 2016г. в одно судебное заседание, длящееся 22 минуты, суд вынес решение на одиннадцати листах. Учитывая вступительное и заключительное судебное заседание, спор по существу рассматривался около 10 минут. За эти 10 минут суд «проверил» соблюдение норм жилищного законодательства при проведении двух собраний собственниками помещений в многоквартирных домах и принятии на них решений, проанализировал нормы градостроительного законодательства, регулирующих порядок выдачи разрешений на строительство, проверил соответствие проектной документации требованиям Градостроительного кодекса РФ и Градостроительному плану, дал толкование нормам Правил землепользования и застройки по ограничению высотности зданий и многое другое. При этом суд отклонил ходатайство Службы о привлечении в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее – КГА), хотя судом фактически рассматривался вопрос о соответствии проектной документации, представленной в Службу для получения разрешения на строительство, градостроительному плану. А органом, который согласовывает и утверждает градостроительный план, является именно КГА.

Обращает на себя внимание, что в мотивировочной части судебного акта полностью отсутствует позиция Службы, судебный акт изложен, как говорится, «в одно лицо», содержащиеся в нем обороты и выражения, позволяют усомниться в том, что решение составлено судом, а само обращение в суд и получение такого рода судебного акта при полной пассивности Службы в судебном процессе, наводит на мысль, что данным решением стороны просто хотят легализовать незаконную выдачу Службой разрешения на строительство.

В настоящее время решение суда первой инстанции еще не обжаловано в апелляционном порядке. Срок для подачи апелляционной жалобы истекает 21 мая 2016г. Вполне возможно, что данный судебный акт и не будет обжалован Службой, что будет лишним подтверждением вышеизложенных предположений.

На сегодняшний день на указанном земельном участке полностью уничтожены зеленые насаждения, снесены, расположенные на нем многоквартирные дома. Причем вырубка деревьев и снос многоквартирных домов была проведена без оформления в установленном порядке разрешительной документации. Представители прокуратуры и Службы государственного строительного надзора Санкт-Петербурга, вызванные жителями Старопарголовского квартала в период, когда еще можно было пресечь действия застройщика по вырубке деревьев и сносу домов, никаких мер не приняли, хотя фактически признали, что действия застройщика являются незаконными.

Между тем, незаконными являются не только действия застройщика по вырубке деревьев и сносу многоквартирных домов. Незаконной является сама процедура получения ЗАО «Строительный трест» земельного участка по проспекту Гореза д.77 под строительство многоквартирного дома.

Порядок предоставления земельных участков для строительства, реконструкции определен Законом Санкт-Петербурга № 282-43 от 17 июля 2004 года «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

В обход действующего законодательства, путем заключения мнимых сделок по приобретению квартир в домах, расположенных по указанному адресу, приватизации с нарушением действующего законодательства земельных участков, как расположенных под вышеуказанными домами, так и являющимися землями общего пользования, и не подлежащих в силу закона приватизации, ЗАО «Строительный трест» без каких-либо выплат городу, «вывело» из собственности города земельный участок площадью 18 365, 75 кв.м., тем самым причинив городу существенный ущерб.

Незаконность формирования и приватизации земельных участков под многоквартирными домами подтверждаются письмом Председателя КИО Санкт-Петербурга Ю.В. Лудиновой от 08.04.2016г. № 31969-8, направленном в адрес Вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Б. Дивинского, а также справкой о формировании земельных участков, подписанной Начальником Управления экономической безопасности Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга О.В. Размышляевым.

Согласно указанным документам, формирование семи земельных участков под многоквартирными домами производилось КЗРиЗ без утвержденного проекта планировки и межевания территории, на которых расположены указанные многоквартирные дома, что является нарушением подп.4, п.3 ст.11.3 ЗК РФ, вступившей в законную силу с 01.03.2015г. Кроме того, в сформированные под многоквартирными домами земельные участки были включены территории общего пользования, что является нарушением пункта 12 ст.85 ЗК РФ. Указанные нарушения позволили сформировать земельные участки как смежные с целью охвата территории всего квартала, и последующим их объединением в единый земельный участок с замкнутым контуром площадью 18 366 кв.м. с кадастровым номером 78:36:0536001:3662.

В связи с изложенным, просим Вас в случае апелляционного обжалования решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-17426/2016 обратить особое внимание на его рассмотрение, учитывая особую его социальную значимость, обеспечив соблюдение действующего законодательства и единообразия практики правоприменения в целях вынесения законных судебных актов.

Приложение:

1. Копия коллективного обращения граждан в МОО «Дозор».
2. Копия заявления ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу.
3. Копия обращения к Губернатору Санкт-Петербурга.
4. Копия справки о формировании земельных участков.
5. Копия письма председателя КИО СПб.
6. Копия решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-17426/2016.

С уважением,
Президент МОО «Дозор»



Сергеев В.Г.