



**Прокуратура
Российской Федерации Прокуратура
Калининградской области
Прокуратура Ленинградского района г.
Калининграда**

ул. Ялтинская, 84, г. Калининград, 236006 тел. 35-76-45, тел.
(факс) 35-54-83

17.07.2017 №7-1062Ж-2017

Б.....у А.В.

236022, г. Калининград, ул. Орудийная,

Прокуратурой района рассмотрены Ваши обращения от 07.06.2017, адресованные в СУ СК России по Калининградской области, депутату Калининградской областной Думы Рудникову И.П., по вопросу проверки законности предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 39:15:132001:530.

Установлено, что решением Арбитражного суда Калининградской области от 27.08.2017 на администрацию ГО «Город Калининград» возложена обязанность сформировать для строительства гостиничного комплекса ООО «РосБалтСтрой» земельный участок по ул. Гвардейскому проспекту-ул. Горная г. Калининграда в границах, определенных проектом границ мест размещения объекта, изготовленными МУП «Городской центр геодезии» и последующем издать постановление о представлении данного земельного участка в аренду ООО «РосБалтСтрой».

В связи с тем, что исполнить данное решение в части формирования для строительства гостиничного комплекса земельного участка по ул. Гвардейскому проспекту-ул. Горная, в границах, определенных проектом границ места размещения объекта, изготовленным МУП «Городской центр геодезии» невозможно, между ООО «РосБалтСтрой» администрацией ГО «город Калининград» заключено мировое соглашение, которое утверждено определением Арбитражного суда Калининградской области от 22.08.2017.

Согласно данному мировому соглашению администрация обязуется предоставить Обществу земельный участок, площадью не менее 2,9595 га по ул. ул. Гвардейскому проспекту-ул. Горная, а также сформировать и предоставить для строительства земельный участок площадью не более 14095 кв.м в границах кадастрового квартала 39:15:132001 и 39:15:130813:158 площадью не более 5085 кв.м в Ленинградском районе г. Калининграда земельный участок.

Проверка и оценка законности условий мирового соглашения, утвержденного определением Арбитражного суда Калининградской области от 22.08.2013, в том числе условия данного соглашения об образовании и предоставлении администрацией городского округа «Город Калининград» в аренду ООО «РОСБАЛТСТРОЙ» под строительство гостиницы вышеуказанных земельных участков, была проведена Арбитражным судом Калининградской области.

В соответствии с ч.1 ст. 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вступившие в законную силу судебные акты - решения, определения, постановления арбитражных судов обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан, подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

С учетом изложенного и во исполнении данного судебного акта, администрацией ГО «Город Калининград» издано **постановление от 21.07.2014 № 1111 «Об образовании и предоставлении ООО «РОСБАЛТСТРОЙ» земельного участка по ул. Орудийной - ул. Старокаменной в Ленинградском районе под строительство гостиницы»**, а также был образован и предоставлен в аренду ООО «РОСБАЛТСТРОЙ» сроком на три года земельный участок с кадастровым номером 39:15:132001:530 площадью 14095 кв.м по ул. Орудийной-ул. Старокаменной в Ленинградском районе города Калининграда под строительство гостиницы, о чем был заключен договор на передачу в аренду городских земель аренды №012119 от 11.08.2014.

В последующем, на основании ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, соглашением № 012119-1/УА от 07.11.2014 об уступке прав и обязанностей ООО «РОСБАЛТСТРОЙ» передало права и обязанности арендатора земельного участка с кадастровым номером 39:15:132001:530 по договору № 012119 от 11.08.2014 на передачу в аренду городских земель ООО «РЕГИОН-КЛД».

По обращению ООО «РЕГИОН - КЛД», на основании ст.ст. 22, 28 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции действующей до 01.03.2015) администрацией ГО «Город Калининград» издано **постановление от 24.02.2015 № 306 «О передаче ООО «РЕГИОН-КЛД» в собственность за плату земельного участка по ул. Орудийной - ул. Старокаменной в Ленинградском районе г. Калининграда под строительство гостиницы»**.

В силу ст. 40, п. 1 ст. 43 Земельного кодекса Российской Федерации собственникам земельных участков предоставлено право владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими собственникам земельными участками по своему усмотрению, в том числе право по своему усмотрению совершать в отношении таких земельных участков любые действия, не противоречащие закону.

Решений об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 39:15:132001:530 с «под строительство гостиницы» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» или на иной вид разрешенного использования администрацией городского округа «Город Калининград» не принималось.

Согласно п. 3 ст. 85 и п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации собственникам земельных участков предоставлено право использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования. При этом любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов и классификатора видов разрешенного использования земельных участков выбирается собственником самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

С учетом изложенного, изменение собственником ООО «РЕГИОН- КЛД» вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 39:15:132001:530 не противоречит действующему законодательству.

Кроме того, согласно ч. 3 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Таким образом, ООО «РЕГИОН-КЛД» может использовать данный земельный участок в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

По карте градостроительного зонирования Правил указанный земельный участок расположен в территориальной зоне общественно-жилого назначения (индекс «ОЖ»), в основных видах разрешенного использования которой значатся многоквартирные жилые дома этажностью 2-4, 5-12 этажей.

Также установлено, что разрешение на строительство объекта капитального строительства на данном земельном участке комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» не выдавалось, заявление, а также документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не предоставлялись.

Не нашли в ходе проверки своего объективного подтверждения и Ваши доводы о том, что земельный участок с кадастровым номером 39:15:132001:530 должен был быть предоставлен застройщику многоквартирных домов по ул. Сурикова в качестве обременения для строительства на нем школьного либо дошкольного учреждения не соответствует действительности и не имеет под собой оснований, так как каких-либо решений администрацией городского округа «Город Калининград» о предоставлении данному застройщику земельного участка для указанных целей, не принималось.

Кроме того, на основании **постановления администрации городского округа «Город Калининград» № 970 от 07.07.2016 в стадии разработки находится «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах ул. Орудийная - ул. Сурикова - граница городской черты - ул. Ю. Гагарина в Ленинградском районе».**

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 30 Правил, на основании постановлений администрации городского округа «Город Калининград» от 07.07.2016 № 970, от 16.05.2017 № 708 в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, организованы и 01.06.2017 года по вышеуказанному проекту проведены публичные слушания.

В силу ст. 46 (п.11, п.13) Градостроительного кодекса Российской Федерации комитет архитектуры и строительства направил в администрацию ГО «Город Калининград» протокол публичных слушаний от 01.06.2017 и заключение по результатам публичных слушаний от 15.06.2017.

Данное заключение опубликовано в газете «Гражданин» № 28 от 29 июня 2017 и размещено на официальном сайте администрации городского округа в сети Интернет (www.klgd.rn).

Согласно тексту заключения, комитет архитектуры и строительства считает необходимым внесение дополнительной информации в проектные материалы на основании предложений и замечаний, высказанных гражданами в процессе публичных слушаний в отношении планировочного решения по размещению многоэтажной многоквартирной застройки, местоположению детского дошкольного учреждения, проектируемых красных линий, обозначающих территории общего пользования улично-дорожной сети, пропускная способность которой недостаточна, тем более, в условиях перспективного жилищного строительства.

Согласно информации, представленной администрацией ГО «Город Калининград», в настоящее время вносятся корректирующие поправки в проектные материалы, включая эскизные проработки объемно - планировочного решения, в том числе с применением застройки переменной этажности и обустройством

дополнительных внутриквартальных проездов для исключения транзитного движения вблизи индивидуальной жилой застройки, в том числе и вблизи земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132001:387 и 39:15:132001:388.

После устранения замечаний, высказанных по результатам публичных слушаний, состоявшихся 01.06.2017 и на основании заключения по результатам публичных слушаний от 15.06.2017 проект планировки будет направлен главе городского округа «Город Калининград» для принятия решения об утверждении или об отклонении документации и направлении ее на доработку (ч. 13 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах, оснований для принятия мер прокурорского реагирования в настоящее время не имеется.

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

Заместитель прокурора района
советник юстиции

В.А. Павлюченкова