



Прокуратура Российской Федерации  
Прокуратура  
Калининградской области  
ПРОКУРАТУРА ГОРОДА  
КАЛИНИНГРАДА

ул-т Советский, 13, г. Калининград, 236022 тел./факс: 8  
(4012) 608-008

**03.09.2019 г. № 011ж-218**

Б.А.В. (для сведения лиц, подписавших  
обращение)

ул. Орудийная, .....

Прокуратурой города Калининграда рассмотрены 5 Ваших аналогичных обращений, поступивших из прокуратуры области, по вопросу законности выдачи разрешения на строительство на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:530 объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома и другим вопросам.

Установлено следующее.

Одним из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности, установленных ст. 2 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ), является осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории.

Согласно материалам Генерального плана ГО «Город-Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 (далее - Генеральный план ГО «Город Калининград»), земельный участок с кадастровым номером 39:15:132001:530 отнесен к функциональной зоне застройки многоэтажными жилыми домами, предназначенной для застройки преимущественно многоквартирными жилыми домами (этажность от 9 этажей и выше) и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания.

В развитие Генерального плана ГО «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339 утверждены правила землепользования и застройки ГО «Город Калининград», в соответствии с которыми рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами. В соответствии с градостроительным регламентом данной территориальной зоны многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) предусмотрена в перечне основных видов разрешенного использования.

**Таким образом, строительство многоэтажных (высотных) многоквартирных жилых домов не противоречит положениям Генерального плана ГО «Город Калининград» и правил землепользования и застройки ГО «Город Калининград».**

Постановлением администрации ГО «Город Калининград» от 25.12.2017 № 1821 утвержден проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улицы Орудийная - улицы Серикова - границы городской черты - улицы 10. Гагарина в Ленинградском районе города Калининграда.

Частью 10 статьи 45 ГрК РФ установлено, что подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки. Вместе с тем, в нарушение указанной нормы документацией по планировке территории рассматриваемая территория была отнесена к зоне планируемого размещения объектов дошкольного, начального образования, а не к жилой зоне, предусматривающей строительство многоэтажных жилых домов (5-12 этажей), как это было предусмотрено положениями Генерального плана ГО «Город Калининград», а также ранее действовавшими правилами землепользования и застройки ГО «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 № 146.

В соответствии с принципом первичности генерального плана, как основополагающего документа территориального планирования, несоответствующая положениям генерального плана и правил землепользования и застройки документация, по планировке территории не могла являться основанием для изменения зонирования территории.

Частью 2 статьи 51 ГрК РФ установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок получения которого регламентирован, данной статьей.

25.06.2018 на основании заявления о выдачи разрешения на строительство, и документов, в связи с отсутствием оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство, предусмотренных ч. 13 ст. 51 ГрК РФ, Агентством в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:15:132001:530 выдано разрешение на строительство №39-RU39301000-220-2018 объекта «Многоквартирные жилые дома. Многоквартирный жилой дом № 1 (1-й этап строительства)».

Таким образом, разрешение на строительство от 25.06.2018 № 39- RU3.9301000-220-2018 объекта «Многоквартирные жилые дома. Многоквартирный жилой дом № 1 (1-й этап строительства)» выдано в Соответствии с требованиями ст. 51 ГрК РФ

В связи с выявленным несоответствием проекта планировки с проектом межевания территории Генеральному плану ГО «Город Калининград» и правилам землепользования и застройки ГО «Город Калининград», на основании приказа Агентства от 08.08.2018 № 222 в границах части территории, в отношении которой ранее разработана и утверждена вышеуказанная документация по планировке территории, осуществлена подготовка нового проекта планировки территории с проектом межевания в составе в границах ул. Орудийная - Сурикова - граница городского округа «Пород Калининград» (далее- Проект).

Согласно Проекту, свободную от прав третьих лиц, смежную с земельным участком с кадастровым номером 39:15:132001:530, предлагается отнести к зоне планируемого размещения общеобразовательной школы на 354 мест и детского дошкольного учреждения на 100 мест.

Вместе с тем, согласно информации Агентства от 19.08.2019, по результатам рассмотрения проекта выявлено, что свободных от прав третьих и застройки территорий ориентировочной площадью 1,82 га для размещения объектов многоэтажной жилой застройки, детских и школьных учреждений на расчетное количество населения 5,5 тыс. человек недостаточно, в связи с чем принято решение о размещении на территории площадью 1, 82 га только объектов образования.

В свою очередь Генеральным планом ГО «Город Калининград» территория планируемого размещения объектов начального общего и дошкольного образования располагается в функциональных зонах многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки, в которых размещение объектов образования не предусмотрено. При этом, положением о территориальном планировании, утвержденном в составе Генерального плана ГО «Город Калининград», в перечне планируемых для размещения объектов местного значения в сфере образования предусмотрена средняя общеобразовательная школа на 784 мест на территории 1,2 га по ул. Орудийной (очередность строительства до 2035 года).

Правилами землепользования и застройки ГО «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339, территория под размещение объектов образования также расположена в двух территориальных зонах объектов социального назначения (индекс «ОС») и застройки многоэтажными жилыми домами (индекс «Ж-1»). При этом в соответствии с градостроительным регламентом в перечне видов разрешенного использования территориальных зон Ж-1 и ОС значатся объекты дошкольного, начального и среднего образования, однако-в соответствии с требованиями ч. 7 ст. 11.9 ЗК РФ, не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, образование земельного участка под размещение объектов образования возможно только при условии соответствующих изменений в карту градостроительного зонирования Правил в части отнесения территориальной зоны Ж-1 к зоне ОС.

В настоящее время в целях размещения указанных объектов инициирована процедура внесения изменений в Генеральный план ГО «Город. Калининград» в части корректировки функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами на зону размещения объектов образования.

Таким образом, процедура рассмотрения Проекта приостановлена до утверждения Соответствующих изменений в действующие документы территориального планирования и градостроительного зонирования.

В части доводов по вопросу предоставления в собственность третьим лицам земельного участка с кадастровым номером 39:15:132001:530, изменения вида разрешенного использования указанного земельного участка установлено, что в соответствии с постановлением администрации ГО «Город Калининград» от 21.07.2014 № 1111 «Об образовании и предоставлении ООО

«Росбалтстрой» земельного участка по ул. Орудийной- ул. Старокаменной в Ленинградском районе под строительство гостиницы» земельный участок с кадастровым номером 39:15:132001:530 площадью 14 095 кв.м, образован с видом разрешенного использования «под строительство гостиницы» и предоставлен в аренду ООО «Росбалтстрой» сроком на три года на основании договора на передачу в аренду городских земель от 11.08.2014 № 012119.

Указанные мероприятия по образованию земельного участка и предоставлению его в аренду проводились органом местного самоуправления в рамках исполнения условий мирового соглашения, утвержденного определением Арбитражного суда Калининградской области от 22.08.2013 (дело А21-4863/2012).

На основании ст. 22 Земельного кодекса РФ (далее- ЗК РФ) соглашением № 012119-1/УА от 07.11.2014 об уступке прав и обязанностей ООО «Росбалтстрой» передало права о обязанности арендатора указанного земельного участка по договору от 11.08.2014 № 012119 ООО «Регион КЛД».

В соответствии со ст.ст. 22, 28 ЗК РФ, Законом Калининградской области от 21.12.2006 № 105 «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Калининградской области», постановлением администрации ГО «Город Калининград» 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», арендуемый ООО «Регион-КЛД» на основании договора на передачу в аренду городских земель от 11.08.2014 № 012119, земельный участок с кадастровым номером 39:15:132001:530 передан ООО «Регион-КЛД» в собственность за плату по рыночной стоимости, определенной независимой оценочной организацией в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 39:15:132001:530 зарегистрировано.

Исходя из положений п. 3 ст. 85 ЗК РФ, правообладатель земельного участка свободен в выборе основных и вспомогательных видов разрешенного использования такого земельного участка в пределах, предусмотренных градостроительным регламентом (при условии соблюдения требований технических регламентов), и вправе осуществлять указанное правомочие самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Так, по сведениям ЕГРН в настоящее время вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 39:15:132001:530 «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». Указанный земельный участок находится в собственности у ООО «ЛираСтройИнвест» и предоставлен собственником в аренду ООО «ДОМДРТ».

С учетом изложенного по результатам рассмотрения обращения оснований для принятия мер прокурорского реагирования не усматривается.

Данный ответ в случае несогласия Вы вправе обжаловать вышестоящему прокурору либо в суд.

Заместитель прокурора города  
советник юстиции



М.С. Чудинова