



ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Октябрьская пл., д. 1, Екатеринбург, 620031

Тел. (343) 362-15-69

Факс (343) 362-15-13

E-mail: so@midural.ru

20 ДЕК 2017

№ 09-02-05/39275

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемая Людмила Павловна!

Ваше обращение по вопросу строительства двух 5-ти этажных жилых домов по строительным адресам: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, с северной стороны жилого дома № 34 по проспекту Победы (кадастровый номер земельного участка 66:45:0100209:76), и Свердловская область, г. Каменск-Уральский, микрорайон IV жилого района «Южный» градостроительный комплекс 2-й, земельный участок № 12 (кадастровый номер земельного участка 66:45:0200170:20) (далее – Объекты) (застройщик – ООО «Специализированное ремонтно-строительное управление - 2» (далее – ООО «СРСУ-2»), рассмотрено Правительством Свердловской области. По результатам рассмотрения сообщаю следующее.

Указанный в Вашем обращении запрет на совершение регистрационных действий в отношении земельного участка, расположенного в городе Каменске-Уральском Свердловской области по проспекту Победы, с северной стороны жилого дома № 34, наложен в рамках исполнительного производства, возбужденного на основании решения Арбитражного суда Свердловской области о взыскании с ООО «СРСУ-2» задолженности по оплате арендных платежей в пользу Комитета по управлению имуществом города Каменска-Уральского.

При этом согласно позиции Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда, изложенной в постановлении от 08.06.2017 № 17АП-5958/2017-АК, связанной с обжалованием ООО «СРСУ-2» постановлений судебных приставов-исполнителей, в силу которых наложен указанный запрет, принятая мера не ограничивает право должника пользоваться недвижимым имуществом, не исключает возможности реализации должником права на распоряжение этим имуществом под контролем судебного пристава-исполнителя.

В отношении порядка выдачи и продления правоустанавливающих документов, на основании которых осуществляется строительство объектов недвижимости с привлечением долевых инвестиций граждан, поясняю следующее.

Согласно части 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Вместе с тем необходимо учитывать, что предоставление данной государственной услуги носит заявительный характер на основании пакета документов, передаваемого представителем застройщика в уполномоченный орган, результатом рассмотрения которого является выдача заявителю разрешения на строительство объекта недвижимости либо мотивированного письменного отказа в выдаче такого разрешения.

Таким образом, при наличии всех необходимых документов уполномоченный орган обязан после завершения всей административной процедуры выдать заявителю разрешение на строительство объекта недвижимости.

Правоотношения, возникающие в результате совершения сделки по предоставлению в аренду земельного участка регламентируются непосредственно самим договором, заключенным между арендатором и арендодателем, а также гражданским законодательством, если иное не предусмотрено специальными федеральными законами.

Арендодатель вправе самостоятельно выбирать контрагента по договору на основании его соответствия критериям и условиям, предъявляемым к потенциальному арендатору индивидуально-определенного земельного участка, что является реализацией принципа свободы договора и позволяет сторонам самостоятельно юридически определять свои взаимоотношения и создавать правовые гарантии их эффективного функционирования, а также исключает возможность понуждения к заключению или продлению заключенного договора аренды с конкретной организацией помимо волеизъявления сторон.

Вместе с тем Комитетом по управлению имуществом города Каменска-Уральского с целью оказания содействия ООО «СРСУ-2» в государственной регистрации объекта незавершенного строительства, расположенного в городе Каменске-Уральском Свердловской области по проспекту Победы, с северной стороны жилого дома № 34, необходимой для возобновления правоотношений между указанными субъектами, основанных на договоре аренды земельного участка, 8 ноября 2017 года в межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области направлено соответствующее заявление (ходатайство) по вопросу совершения исполнительных действий.

Дополнительно сообщаю Вам, что в настоящее время уполномоченными органами государственной власти Свердловской области в постоянном режиме осуществляется мониторинг строительства объектов капитального строительства, строящихся с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве на территории Свердловской области, в том числе и строительство Объектов.

Правительством Свердловской области вопрос по строительству Объектов неоднократно рассматривался на рабочих встречах и совещаниях на различных площадках органов государственной власти Свердловской области.

Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области в рамках реализации полномочий по осуществлению регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства в период с 14.09.2017 по 11.10.2017 проведена внеплановая документарная проверка в отношении ООО «СРСУ-2» на предмет соблюдения порядка привлечения и целевого использования денежных средств участников долевого строительства следующих объектов недвижимости:

- многоквартирный жилой дом в градостроительном комплексе № 2, микрорайона IV, жилого района «Южный» г. Каменск-Уральский (далее – жилой дом № 1);

- многоквартирный жилой дом с северной стороны жилого дома № 34 по проспекту Победы г. Каменск-Уральский (далее – жилой дом № 2).

В рамках проверки установлено нарушение застройщиком порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства указанных жилых домов, предусматривающего обязательную государственную регистрацию договора до момента перечисления денежных средств в счет частичной или полной оплаты цены сделки, а также выявлены факты нецелевого (необоснованного) расходования ООО «СРСУ-2» денежных средств участников долевого строительства жилого дома № 1 в размере 29 272 255 рублей, а также жилого дома № 2 в сумме 62 025 891 рублей.

Дополнительно материалы проверки 23 октября 2017 года направлены в прокуратуру города Каменска-Уральского с целью организации проверки в порядке статей 144–145 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации на наличие в действиях руководства ООО «СРСУ-2» признаков состава преступлений, предусмотренных статьями 159, 160, 201 Уголовного кодекса Российской Федерации.

В части вопроса об исполнении Перечня поручений от 3 августа 2016 года № Пр-1520 Президента Российской Федерации и реализации плана-графика («дорожной карты») по осуществлению на территории Свердловской области мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, (далее – план-график) сообщаю, что в целях своевременной реализации плана-графика Указом Губернатора Свердловской области от 3 августа 2017 года № 423-УГ «О создании координационной комиссии и межведомственной рабочей группы по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Свердловской области и органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, по решению вопросов, связанных с защитой прав граждан, пострадавших от деятельности застройщиков на территории Свердловской области» создана координационная комиссия. План-график включает 19 строительных площадок, на которых производится строительство

26 многоквартирных домов, в том числе малоэтажных жилых комплексов. Количество граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков жилья в Свердловской области – 4227 человек.

Строительство трех из включенных в план-график объектов капитального строительства уже завершено:

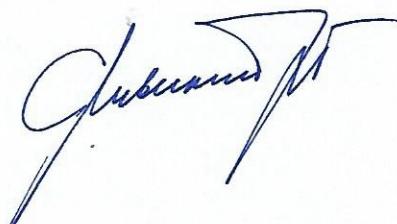
– 6-этажный многоквартирный дом по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, мкр. Муринские Пруды, ул. Удовенко, д. 25;

– многоквартирный дом жилого комплекса «Березки» по адресу: Свердловская область, г. Березовский, ул. Академика Королева, д. 8Г;

– многоквартирный дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Червонная, д. 19.

Завершение строительства остальных объектов капитального строительства, включенных в план-график, планируется осуществить в 2018–2020 годах.

Заместитель Губернатора
Свердловской области



С.В. Швиндт