

Председателю Арбитражного суда Дальневосточного округа
Солодилову Андрею Владимировичу
(680000, г.Хабаровск, ул. Пушкина, 45)

ОБРАЩЕНИЕ

В производстве Арбитражного суда Дальневосточного округа находится на рассмотрении дело № А51-15076/2021 по кассационной жалобе коммерческой фирмы ООО «Эталонстрой», докладчиком дела является судья Гребенщикова В.И., судьи Гребенщиков С.И., Новикова С.Н.

Предметом спора является общественная территория с пешеходной асфальтированной дорожкой и лестничным маршем, которая оказалась под угрозой из-за притязаний предпринимателя.

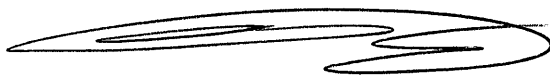
Рассматриваемый вопрос имеет большое общественное значение, связан с сохранением пешеходной и транспортной доступности к Школе № 69 (1500 учащихся) и детскому саду № 43 (350 детей) жилого квартала г.Владивостока по ул. Сабанеева.

Отсутствие кругового пожарного проезда создает угрозу жизни людей. Жители вынуждены в зимний период времени больных к «Скорой помощи» нести на руках более двух километров, к основной трассе, так как фургон не может заехать в квартал. В частности, в 2019 году погиб молодой мужчина 36 лет от инсульта, так как слишком много времени пришлось потратить на его доставку «на руках» до кареты «Скорой помощи», осталась вдова с маленьким ребенком.

После данного факта было коллективное обращение жителей квартала в Центральную избирательную комиссию к Памфиловой о том, что предприниматель отрезает нас от двух избирательных участков №№ 743 и 744. Сразу по поручению Администрации Президента РФ мы получили ответ за подписью Главы Владивостока и Министра Строительства Приморского края о том, что на указанном участке Генеральным планом застройки Владивостока предусмотрено строительство муниципальной дороги, а коммерческой фирме ООО «Эталонстрой» в выдаче разрешения на строительство на этом участке неоднократно отказано. (Письма прилагаю). Подчеркну: отказ фирмой не обжалован, в Генеральном плане застройки желаемый фирмой к постройке дом отсутствует. Строительство же муниципальной дороги утверждено Генеральным планом и ПЗЗ города Владивостока, и дорога должна проходить именно по спорному земельному участку, занимая на нем вместе с красными линиями до 90% площади.

Оспаривая решения суда, коммерческая фирма фактически пытается создать взаимоисключающую ситуацию: сохранить ей якобы для строительства призрачного дома земельный участок, на котором для строительства утверждена в Генплане муниципальная дорога; при этом коммерсант не заявляет самостоятельных требований по смене Генплана застройки города, утвержденного еще 5 лет назад, в 2017 году. При таких обстоятельствах Генплан застройки Владивостока в части строительства муниципальной дороги действует и обязателен к исполнению всеми должностными лицами как нормативно-правовой акт. Полагаю попытка противопоставить два юридических акта друг другу (Федерального Судебного и Регионального генплана) не является искренним заблуждением предпринимателя. В связи с чрезвычайной жизненно важной необходимостью пешеходной и транспортной дороги для неограниченного числа жителей, просим вашего содействия с целью всестороннего рассмотрения указанных доводов при вынесении кассационного судебного акта по этому делу.

С уважением,
Н.М.Белецкий



(от имени жителей жилого квартала Сабанеева г.Владивостока)

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЯСНЕНИЯ Относительно якобы законности регистрации права аренды ответчика на основании «Соглашения от 06 сентября 2018 года к договору аренды № 04-Ю-17487 от 27.08.2013г.» - хотим обратить внимание суда на следующие факты:

Самодостаточным отдельным основанием отмены регистрации является следующий факт: «Эталонстрой» не является стороной правоустанавливающего договора № 04-Ю-17487 от 27.08.2013 г. Данный договор является срочным и закончил свое действие после выхода из него «Армада-Р» 29 августа 2017 года (дата отказа от земли «Армада-Р»). **Никакая переуступка невозможна на дату 29 августа 2017 года, в связи с требованием Земельного кодекса РФ об аукционах. Переуступка в эти даты противоречит требованию закона.**

«Эталонстрой» также не является стороной соглашения «О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 27.08.2013 № 04-Ю-17487 от 20 мая 2014 года. А именно, эти договор и соглашение незаконно положены в раздел государственная регистрация Росреестром «Эталонстрой» (лист регистрации в материалах дела уже имеется).

Также в основание государственной регистрации положен третий документ «Договор уступки права аренды земельного участка» от 29 августа 2017 года. Данный договор уступки является юридически ничтожным по следующим основаниям:

- заключен без письменного согласия собственника земли. В разделе «Государственная регистрация» письменное согласие собственника муниципальной земли г. Владивостока отсутствует, равно как и согласие департамента земельных отношений Приморского края;

- на момент 29 августа 2017 года «ЭталонСтрой» не являлся резидентом Свободного порта г. Владивосток, не имел льгот резидента, следовательно, не мог вступать во владения землей без законом установленного аукциона.

То есть земельный участок не мог быть переуступлен, а должен был быть выставлен на аукцион на сумму более 7 миллионов рублей.

Росреестр не мог регистрировать данный ничтожный договор на основании предвосхищения будущих событий, льгот будущего резидента, так как «Эталонстрой» стал резидентом на 40 дней позже (09.10.2017 года), чем подписал переуступку (29.08.2017 года). При этом на дату подписания не имел согласия собственника, не имел льгот резидента.

Это являлось самостоятельной, самостоятельной причиной для отказа в регистрации права аренды ООО «Эталонстрой» в отношении земельного участка 25:28:040011:6272 в Росреестре – Однако такая регистрация права аренды была осуществлена регистратором Тамаровской Анной Олеговной 15 октября 2018 года, заверенная ее личной подписью и государственной печатью.

При этом одновременно в настоящем деле Тамаровская Анна Олеговна является представителем ответчика – той самой коммерческой фирмы ООО «Эталонстрой», право аренды которой она зарегистрировала как государственный служащий, и данная фирма получила данный земельный участок стоимостью более 7.000.0000 рублей в порядке переуступки за 100.000рублей, без аукциона.

Вынуждены констатировать о возможном конфликте интересов государства (в лице Росреестра), регистратора Управления Росреестра по Приморскому краю Тамаровской А.О. и коммерческой фирмы ООО «Эталонстрой», в связи с чем имеются большие сомнения в законности произведенной регистрации права аренды ООО «Эталонстрой».

 Н.М. Белеский.



ГЛАВА
ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА

Океанский проспект, д. 20, г. Владивосток, 690091
Тел.: (423) 261-40-20, факс: (423) 220-88-80. E-mail: adminvlc@vlc.ru

08.04.2020

№ 8315-к

Белецкому Н.М.
ул. Сабанеева, д. 19, кв. 12,
г. Владивосток, 690087

О рассмотрении обращения

Уважаемый Николай Михайлович!

Ваше обращение, поступившее в ходе моего личного приема 17.03.2020, по вопросу строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке в районе домов № 13, 19, 21, 23 по ул. Сабанеева в г. Владивостоке рассмотрено.

По существу обращения сообщаю следующее.

Администрацией города Владивостока ООО «Армада-Р» в соответствии с требованиями статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации 28.09.2015 выдано разрешение на строительство объекта «Многофункциональное здание в районе ул. Сабанеева, 13 в г. Владивостоке» № RU25304000-142/2015 на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040011:6272 площадью 3925 кв. м.

Вышеуказанное разрешение отменено постановлением администрации города Владивостока от 13.07.2016 № 2101 «Об отмене разрешения на строительство от 28.09.2015 № RU25304000-142/2015».

В администрацию города Владивостока поступали заявления о выдаче разрешения на строительство жилого здания в районе ул. Сабанеева в

г. Владивостоке, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040011:6272. В выдаче разрешения застройщику отказано.

В отношении территории, в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 25:28:040011:6272, документация по планировке территории не разрабатывалась, решение о подготовке такой документации не принималось.

Также сообщаю, что согласно генеральному плану Владивостокского городского округа на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040011:6272 планируется размещение объекта улично-дорожной сети категории «улицы и дороги местного значения».

Вопрос изменения территориальной зоны с зоны застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение на карте - Ж 3) на зону застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (кодировое обозначение на карте - Ж 4) в отношении испрашиваемых земельных участков рассматривался на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с постановлением главы города Владивостока от 28.07.2017 № 1884. Информация опубликована на официальном сайте администрации города Владивостока www.vlc.ru 02.11.2017. Согласно Правилам землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа, утвержденным решением Думы города Владивостока от 07.04.2010 № 462 (далее – ПЗЗ), испрашиваемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж 4.

Постановления о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, на условно разрешенный вид использования в отношении указанных земельных участков главой города Владивостока не принимались.

Для всестороннего рассмотрения вопроса возможности строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке в районе домов № 13, 19, 21, 23 по ул. Сабанеева в г. Владивостоке запланирован выезд специалистов

администрации города Владивостока с целью обследования спорной и прилегающей территории.

В связи с установлением особого порядка передвижения на территории Приморского края в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)», постановлением Губернатора Приморского края от 18.03.2020 № 21-пг «О мерах по предотвращению распространения на территории Приморского края новой коронавирусной инфекции (COVID-2019)», постановлением Губернатора Приморского края от 31.03.2020 № 31-пг «О внесении изменений в постановление Губернатора Приморского края от 18 марта 2020 года № 21-пг «О мерах по предотвращению распространения на территории Приморского края новой коронавирусной инфекции (COVID-2019)» дата выезда будет определена в максимально короткие сроки после снятия введенного режима.

Глава города



О.В. Гуменюк



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110

Телефон/факс: (423) 220-83-95

minstroy@primorsky.ru

ОКПО 00089690 ОГРН 1072540011114

ИНН/КПП 2540138350/254001001

Белецкому Н.М.

katerik@rambler.ru

16.03.2020 № Р-25/17-05-265

На № _____ от _____

Уважаемый Николай Михайлович!

Ваше обращение в адрес Губернатора Приморского края о планируемой администрацией города Владивостока «точечной застройки» в районе ул. Сабанеева, 13-23 по поручению Правительства Приморского края рассмотрено в министерстве строительства Приморского края.

В связи с тем, что в обращении не представлен ситуационный план с указанием точного местоположения земельного участка, на котором планируется строительство, то анализ на предмет соответствия документам территориального планирования и градостроительного зонирования Владивостокского городского округа, выполнен в отношении ориентировочного земельного участка с кадастровым номером 25:28:040011:6272 (адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, 13).

Согласно сведениям кадастрового учета, земельный участок с кадастровым номером 25:28:040011:6272 площадью 3925 кв.м, предоставлен с видом разрешенного использования: «для многоэтажной застройки», по документу: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». В границы земельного участка 25:28:040011:6272 входит земельный участок с кадастровым номером 25:28:040011:6271 площадью 750 кв.м, предоставленный с видом разрешенного использования: «для объектов предпринимательской деятельности», по документу: «стоянки автомобильного транспорта».

В соответствии с картами функционального зонирования Владивостокского городского округа (документ утвержден постановлением Администрации Приморского края от 12.02.2018 № 61-па «О внесении изменений в генеральный план Владивостокского городского округа Приморского края»), земельный участок с кадастровым номером 25:28:040011:6272 отнесен к функциональной жилой зоне. В границах земельного участка предусмотрено размещение объекта местного значения (планируемого к размещению) в целях организации транспортного обслуживания населения - «улицы и дороги местного значения».

В соответствии с картами градостроительного зонирования Владивостокского городского округа (Правила землепользования и застройки Владивостокского городского округа утверждены распоряжением департамента градостроительства Приморского края от 28.03.2018 № 14 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа»), земельный участок с кадастровым номером 25:28:040011:6272 отнесен к территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж 4).

Фактически на земельном участке 25:28:040011:6272 расположена растительность, металлические гаражи, через земельный участок проходит проезд, а также через земельные участки 25:28:040011:6272 и 25:28:040011:6272 проходит теплотрасса.

В департамент градостроительства Приморского края (в настоящее время - министерство строительства Приморского края) и КГБУ «Центр развития территорий» ранее поступало обращение ООО «ЭталонСтрой», направленное управлением градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока, для рассмотрения вопроса о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Владивостокского городского округа в части установления в границах земельного участка с кадастровым номером 25:28:040011:6272 функциональной жилой зоны и территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж 4).

На момент обращения ООО «ЭталонСтрой» была представлена копия договора от 27.08.2013 № 04-Ю-17487 аренды земельного участка 25:28:040011:6272, заключенного между департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края и ООО «Армада-Р», в целях строительства многофункционального здания, с предварительным согласованием места его размещения, сроком на 5 (пять) лет.

Согласно указанному договору необходимо соблюдение условий использования участка, связанным с его особым правовым режимом, а именно, на части земельного участка площадью 2399 кв.м права арендатора ограничены, в связи с нахождением участка в охранной зоне инженерных сетей. Также представлены копии договора уступки права аренды земельного участка ООО «Армада-Р» и ООО «ЭталонСтрой», соглашения от 06.10.2017 № СПВ-326/17 об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток, в рамках которого ООО «ЭталонСтрой» реализует инвестиционный проект «Строительство жилого здания в районе улицы Сабанеева, г. Владивосток» на земельном участке 25:28:040011:6272.

В рамках проводимых работ над проектом внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования Владивостокского городского округа в соответствии распоряжением департамента градостроительства Приморского края от 02.06.2016 № 83 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Владивостокского городского округа и в правила землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа», указанное обращение было включено в реестр предложений государственных и муниципальных органов, заинтересованных физических и юридических лиц о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Владивостокского городского округа, и рассмотрено в ходе состоявшегося 18.12.2017 (протокол № 112/2017) заседания рабочей группы по координации работы по подготовке проектов внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований Приморского

края, вошедших во Владивостокскую агломерацию, осуществляющей свою деятельность на основании приказа департамента градостроительства Приморского края от 21.10.2016 № 1831.

В процессе обсуждений единогласно принято решение об установлении в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:040011:6272 функциональной жилой зоны и территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж 4).

В соответствии с ранее утвержденными правилами землепользования и застройки на территории города Владивостока земельный участок 25:28:040011:6272 также был отнесен к территориальной зоне многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (Ж-3) (Решение Думы города Владивостока от 30.12.2014 № 408). На часть земельного участка попадает санитарно-защитная зона предприятий (Бутощебеночный карьер).

Вместе с тем, на запрос министерства строительства Приморского края администрация города Владивостока сообщила следующее.

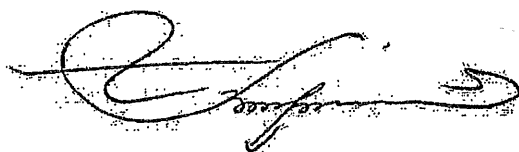
В соответствии с требованиями статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ООО «Армада-Р» 28.09.2015 года было выдано разрешение № RU25304000-142/2015 на строительство объекта «Многофункциональное здание в районе ул. Сабанеева, 13 в г. Владивостоке» на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040011:6272 площадью 3925 кв.м.

Указанное разрешение отменено постановлением администрации города Владивостока от 13.07.2016 № 2101 «Об отмене разрешения на строительство от 28.09.2015 № RU25304000-142/2015».

В администрацию города Владивостока поступало заявление о выдаче разрешения на строительство жилого здания на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040011:6272 площадью 3925 кв.м. в районе ул. Сабанеева, 13. Администрацией города в выдаче застройщику разрешения отказано.

В связи с размещением в границах участка объекта местного значения — объекта улично-дорожной сети категории «улицы и дороги местного значения», ширина которого в красных линиях составляет от 15 до 25 метров администрацией города должен быть рассмотрен вопрос разработки и утверждения документации по планировке территории, в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 25:28:040011:6272.

Министр строительства



В.И. Маран



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА

Океанский пр., д. 20, г. Владивосток, 690091
Телефон: 222-42-18, 226-92-82
Факс: 222-42-18. E-mail: adminvlc@vlc.ru

И.о. директора департамента
градостроительства Приморского
края

М.С.Веденеву

✓✓ 18.07.2017 № 1-3/2030

На № _____ от _____

Уважаемый Максим Сергеевич!

С целью обеспечения транспортной доступности к домам №№19,21,23 по ул. Сабанеева в г. Владивостоке, считаем целесообразным включить в генеральный план Владивостокского городского округа участок (проезд) от дома №17 к дому №19 по ул. Сабанеева, для проведения мероприятий по его дальнейшему благоустройству.

Заместитель главы администрации-
начальник управления дорог
и благоустройства

Л.П.Вильчинский

Соответствует электронному документу на

_____ листах, лист № _____
подписанному 18.07.2017 в 12.42 мин.
электронной подписью должностного лица:
заместителя главы администрации

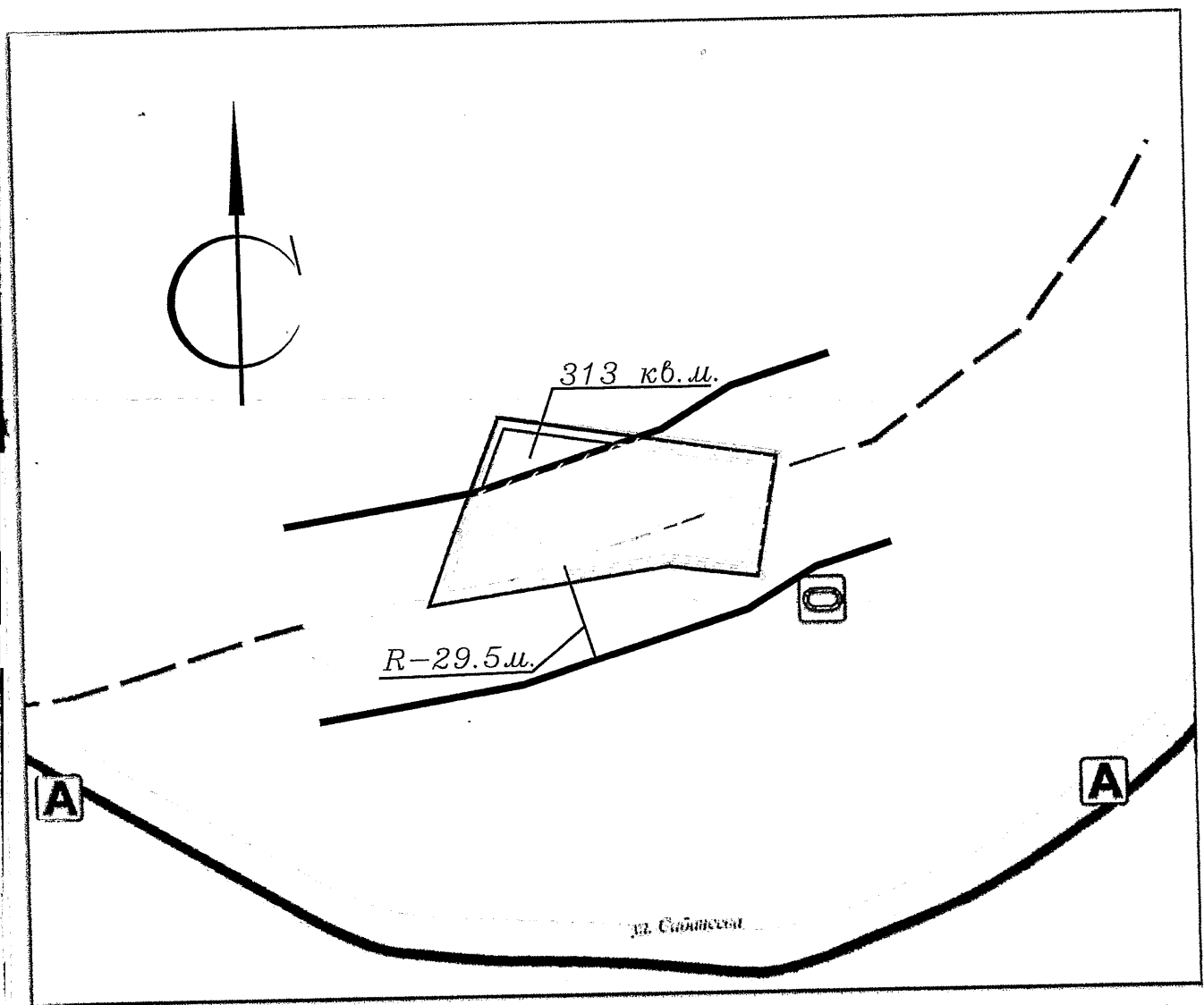
Вильчинский Л.П.
(Фамилия И.О.)

Сверку соответствия документов произвел:

А.В. Мортюков
(наименование должности)
18.07.2017 в 12.44 мин.
(подпись) (И.О. Фамилия)

Ю.А.Трунов
М.А.Мань
И.В.Шин
261 43 38

2. Раздел 3 «Фрагмент карты функциональных зон городского округа»



Граница ЗУ с КН
25:28:040011:6272

Объекты социальной
инфраструктуры, отдыха и
туризма, санаторно-курортного
назначения

Местное значение городского
округа, Существующие



Спортивное сооружение

Объекты транспортной
инфраструктуры

Местное значение городского
округа, Существующие



Остановочный пункт

Местное значение городского округа,
Планируемые к размещению



Улицы и дороги местного
значения

Местное значение городского округа,
Планируемые к реконструкции



Магистральная улица районного
значения

Функциональные зоны

Существующие



Жилые зоны



Зона транспортной
инфраструктуры

0 50 100 150 200 Метры



**ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110
Телефон (факс): (423) 220-83-95
E-mail: archkom@primorsky.ru
ОКПО 00089690 ОГРН 1072540011114
ИНН/КПП 2540138350/254001001

14.01.2018 № 14-08-02/209
На № 17-01-2841 от 24.07.2017

Жителям ул. Сабанеева
г. Владивостока,
в лице представителя
Н.М. Белецкого

г. Владивосток,
ул. Сабанеева,
д.19, кв. 12

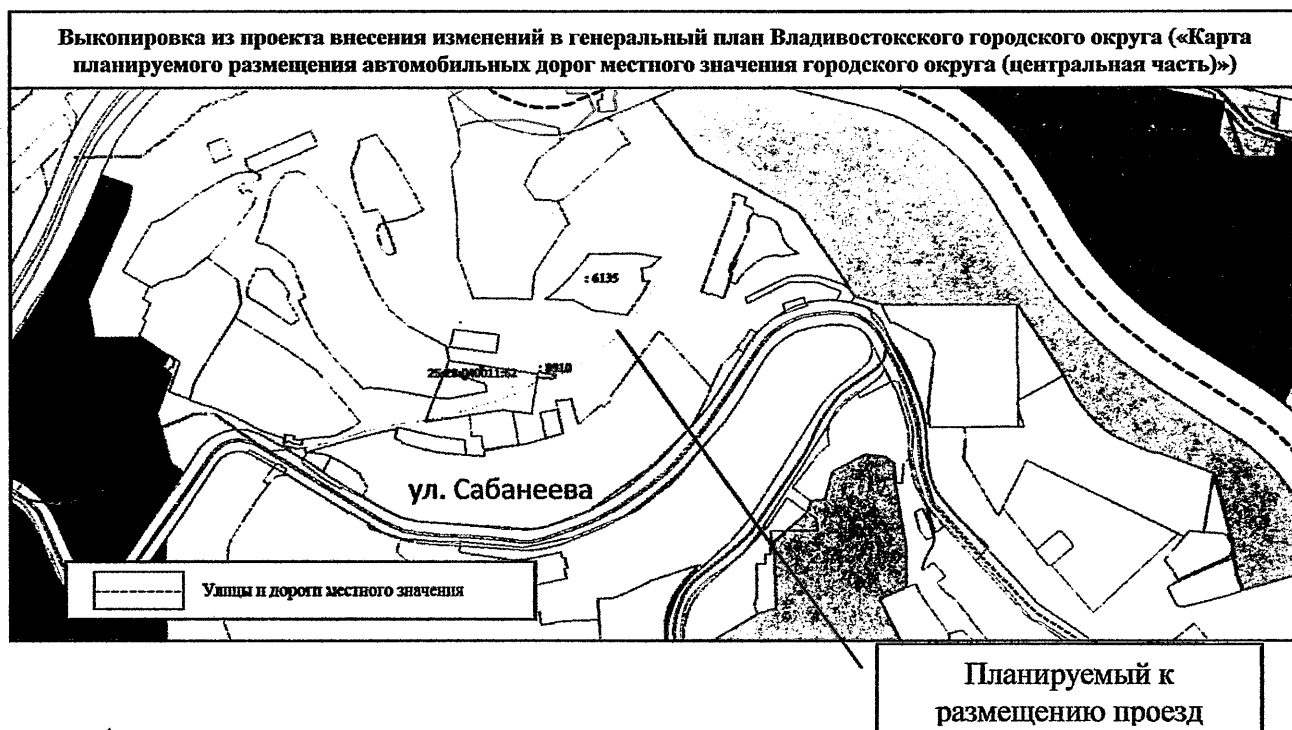
В дополнение к письму департамента градостроительства Приморского края от 3.08.2017 № 17-01-10/1761 о внесении изменений в градостроительную документацию Владивостокского городского округа в части включения муниципальной дороги в районе ул. Сабанеева г. Владивостока, 19, сообщаем.

В соответствии с законами Приморского края от 18.11.2014 № 497-КЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Приморского края и органами государственной власти Приморского края и внесении изменений в отдельные законодательные акты Приморского края» от 29.06.2009 № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края», департамент осуществляет ряд полномочий администрации Владивостокского городского округа в области градостроительной деятельности, в том числе по внесению изменений в генеральный план и в правила землепользования и застройки Владивостокского городского округа, за исключением организации и проведения публичных слушаний.

На основании государственного контракта ООО «Институт территориального планирования «ГРАД» завершены работы по подготовке проектов изменений документов территориального планирования и градостроительного зонирования Владивостокского городского округа.

С целью обеспечения транспортной доступности к домам №№ 19, 21, 23 ул. Сабанеева и проведения мероприятий по его дальнейшему благоустройству

проектом внесения изменений в генеральный план Владивостокского городского округа в районе ул. Сабанеева предусмотрена планируемая к размещению дорога местного значения, которая также отражена в проекте внесения изменений в правила землепользования и застройки Владивостокского городского округа.



И.о. заместителя директора департамента

Е.В. Юрьева

С.Ю. Грицун
(423) 220 76 36

