



Пономареву А.А.

Прокуратура Российской Федерации
Прокуратура Ленинградской области

s_pon@mail.ru

**Всеволожская
городская прокуратура**

Павловская ул., д. 59, г. Всеволожск,
Ленинградская обл., 188640

07.05.2018 № 689м18

На № _____ от _____

Ваше обращение, поступившее в городскую прокуратуру 06.04.2018, рассмотрено.

Установлено, что вопросы предоставления земельного участка СНП «Северная Жемчужина» ТУ Росимуществом в Ленинградской области, заключения договоров аренды были предметом проверки прокуратуры области.

В ходе проверки прокуратуры области установлено, что в 2007 году на основании заявления ГУ «Осинорощинская квартирно-эксплуатационная часть района» от 03.05.2007 и заявления заместителя командующего войсками Ленинградского военного округа по расквартированию и обустройству войск Минобороны России от 29.01.2007 об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, ТУ Росимуществом в Ленинградской области (далее - ТУ Росимущество) статус участка изменен с земель, подведомственных Министерству обороны Российской Федерации, на земли, составляющие государственную казну Российской Федерации.

Вышеуказанный земельный участок находится в собственности Российской Федерации, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности зарегистрировано в 2009 году.

Распоряжением ТУ Росимущество от 22.05.2007 № 291, на основании договора аренды от 23.05.2007 № 146-Н, земельный участок предоставлен СНП «Северная жемчужина» сроком на 11 месяцев для проведения изыскательных работ. Участок поставлен на кадастровый учет в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, с разрешенным видом использования «для организации садового некоммерческого партнерства» с кадастровым номером 47:08:01-03-001:0033.

В соответствии с распоряжением ТУ Росимущество от 26.08.2009 № 259а с СНП «Северная жемчужина» 27.02.2010 заключен договор аренды земельного участка для организации садового некоммерческого партнерства сроком до 30.04.2013 (договор зарегистрирован в установленном порядке).

АВ № 743545

Дополнительным соглашением от 28.12.2012 № 1 срок действия договора продлен до 30.04.2057 (дополнительное соглашение зарегистрировано 01.09.2017).

Постановлением администрации МО «Сертолово» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 30.12.2014 № 567 во исполнение решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.12.2014 по делу №А56-51393/2014 утвержден проект организации и застройки территории СНП «Северная жемчужина»

ТУ Росимущества, на основании поручения Росимущества от 26.01.2015, проведена проверка использования арендуемого земельного участка и установлены нарушения условий договора аренды со стороны СНП «Северная жемчужина».

В связи с несоблюдением СНП «Северная жемчужина» условий договора аренды, а также в связи с отсутствием решения Минобороны России об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования (приказа) Росимущество направило поручение от 10.06.2015 в ТУ Росимущества с требованием о расторжении договора аренды участка.

Во исполнение данного поручения ТУ Росимущества 30.06.2015 председателю СНП «Северная жемчужина» направлен проект дополнительного соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, от подписания которого Партнерство отказалось.

Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2015 частично удовлетворено заявление СНП «Северная жемчужина» к ТУ Росимущества в Ленинградской области о признании незаконным бездействия государственного органа, выразившегося в уклонении от расторжении договора аренды от 27.02.2010 и заключении нового договора аренды (дело №А56-63805/2015). Суд обязал ТУ Росимущество расторгнуть договор аренды от 27.02.2010 в связи с изменением предмета договора и заключить новый договор аренды с СНП «Северная жемчужина» на 1014 земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 47:08:01-03-001:0033.

Апелляционной и кассационной инстанцией решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2015 оставлено без изменений.

Между СНП «Северная жемчужина» и ТУ Росимущества 31.08.2016 подписан договор аренды земельных участков № 395-Н, образованных в результате раздела, а также соглашение о расторжении договора аренды от 27.02.2010 №228-Н.

В настоящее время рассматриваемый земельный участок из состава земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны и земель иного специального назначения используется для организации садового некоммерческого партнерства.

Ответами МТУ Росимущества от 09.11.2017 и 20.12.2017 Русяевой В.В. и Костомахиной Ю.А. отказано в предоставлении в собственность земельного

участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе пос. Белоостров, СНП «Северная жемчужина» по причине несоответствия категории земельного участка и низкой кадастровой стоимости.

По имеющейся в городской прокуратуре информации в связи с незаконностью отказа в предоставлении в собственность земельных участков Русяевой В.В. и Костомахиной Ю.А., прокуратурой области внесено представление руководителю ТУ Росимущества.

Из объяснений председателя СНП «Северная жемчужина» (далее также – Партнерство) Кудрина А.В. следует, что руководствуясь частью 4 ст. 11.4, п. 4 ст. 11.8 Земельного Кодекса РФ, на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-63805/2015, ТУ Росимущества расторгло с СНП договор № 228-Н от 27.02.2010 на один участок площадью 150 га и заключило новый договор от 31.08.2016 на 1014 участков в соответствии с условиями договора № 228-Н.

Договоры субаренды при расторжении основного договора аренды прекращаются в соответствии со ст. 618 Гражданского кодекса РФ.

Новый договор аренды зарегистрирован в установленном порядке.

В соответствии с Уставом Партнерства желающий стать членом Партнёрства первоначально должен приобрести статус кандидата в члены Партнёрства. В силу принципа диспозитивности гражданского законодательства данное положение Устава не противоречит закону.

Детская площадка предусмотрена проектом организации и застройки территории, занимаемой СНП, который был утвержден постановлением администрации МО «Сертолово» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 567 от 30.12.2014. Иных средств, кроме целевых взносов садоводов, у Партнерства не имеется.

Решение об обустройстве мест общего пользования № 1 принято общим собранием членов СНП «Северная жемчужина» на основании опроса, проведенного как через личный кабинет на сайте www.rajala.su, так и прямым голосованием в здании правления.

Детская площадка функционирует с октября 2016 г., жалоб на ее качество от садоводов не поступало.

В соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – ФЗ-66) и Уставом СНП «Северная жемчужина» решения общего собрания обязательны для исполнения всеми участниками некоммерческого объединения.

Кандидат в члены Партнёрства имеет равные права и обязанности с членами Партнёрства, в том числе по оплате взносов, установленных общим собранием.

В настоящее время в Партнёрстве осуществляется приватизации земельных участков. На сегодняшний день в ТУ Росимущества подано 248 заявлений о приобретении прав собственности на земельные участки садоводами Партнёрства. Идет подготовка к подаче следующей партии заявлений.

Партнёрство в силу закона не обязано проводить тендеры и торги. Выбор подрядчиков (поставщиков) осуществляется исходя из принципа свободы договора, на основании процедуры изучения рынка товаров и услуг, запроса котировок и коммерческих предложений.

Ревизия деятельности СНП проводится ежегодно, в соответствии с ФЗ-66. С актами проверки и с другой документацией, которую СНП обязано предоставлять садоводам, можно ознакомиться в установленном законом порядке.

Взносы в СНП садоводы перечисляют в безналичном виде.

Регламентом проживания в СНП предусмотрена возможность временного ограничения использования имущества общего пользования Партнёрства (дорогами) автотранспортом садоводов. К подобным мерам СНП прибегает лишь в крайних случаях, когда нарушение СНиП, ПЗЗ или СанПиН может привести к существенным нарушениям закона или причиняет вред Партнёрству (садоводам).

Ревизионная комиссия работает ежегодно, её состав каждый год различен. Выводов о нецелевом расходовании денежных средств отчёты ревизионной комиссии не содержат.

Партнёрство вправе требовать от своих участников выполнения встречных обязательств, в том числе, по оплате соответствующих взносов. При этом к неплательщикам принимаются меры, в том числе, по судебному взысканию задолженностей.

Председателем СНП «Северная Жемчужина» представлены все необходимые копии документов, подтверждающие изложенные факты и доводы.

Таким образом, основания для принятия мер прокурорского регирования не имеется.

Указанный ответ Вы вправе обжаловать вышестоящему прокурору или в суд.

Заместитель городского прокурора
советник юстиции



О.Г. Диденко