

# Детсад преткновения. Как строительная «мафия» плюет на прокуратуру

Администрация Иркутска в очередной раз наступила на собственные грабли.

В микрорайоне Солнечный разворачивается масштабный скандал по поводу детского сада, возводимого в непосредственной близости от нескольких жилых домов, с нарушением статей 44,46,51 градостроительного кодекса РФ.

На том месте, где планируется возвести детский сад, находится единственная в квартале детская и спортивная площадка, которая в ходе строительства будет просто уничтожена.

Совершенно очевидно, что городская администрация намерена воплотить наполеоновские планы мэра Виктора Кондрашова по массовому строительству детских садов. Только почему-то эти планы реализуются теми самыми мерами точечной застройки, прекратить которую Виктор Кондрашов обещал в ходе своей предвыборной борьбы.

Любопытен и тот факт, что детский сад будет не муниципальным, а коммерческим. Таким образом, мэрия убивает сразу трех зайцев: пускает пыль в глаза избирателям якобы заботой об увеличении числа детсадов, помогает прикормленным строительным фирмам освоить бюджетные деньги и способствует владельцам частных детсадов в получении прибыли. Довольны все, кроме жителей жилых домов, рядом с которыми строится детский сад.

Жильцы домов уже подали заявления в прокуратуру, стройнадзор, подрядчику и представителю президента в Иркутской области. Проведенная прокуратурой проверка показала, что администрация города Иркутска нарушила требования статей 44, 48, 51 Градостроительного кодекса. Тем не менее, 29 мая строители начали ломать детскую и спортивную площадки.

Вот как прокомментировал ситуацию один из инициативных граждан, проживающих в непосредственной близости к месту событий:

*«Была произведена прокурорская проверка, которая выявила нарушение Градостроительного кодекса РФ ст 44,48,51. Было направлено предписание для исправления нарушений. Представитель администрации на встрече с жителями дала комментарий, что нарушения были исправлены, но мы понимаем, что это не соответствует действительности. Если немного раскрыть суть нарушенных статей:*

*Градостроительный план и разрешение на строительство выдается на единый земельный участок (с этим согласны все юристы с которыми мы разговаривали, в том числе и прокурор, проводящий проверку), а в нашем случае градостроительный план и разрешение на строительство выдано на 2 смежных участка.*

*Они не могут их объединить, из-за этого им приходится идти на нарушение. А если выдать разрешение на один участок, как они уже делали раньше, то это противоречит уже принятым Правилам Землепользования и Застройки г. Иркутска (ПЗЗ), так как он меньше минимального размера участка, на который возможна выдача град плана и разрешения на строительство.*

*Тем не менее, понимая что нарушения исправить нельзя, строительство продолжается, поставлен забор и завезена тяжелая строительная техника. Чтобы как-то успокоить жителей, представителями администрации предлагается перенос детских площадок на другие места. К сожалению, пригодных мест для переноса площадок в нашем дворе больше нет, но это их не смущает, а про спортивную площадку уже никто даже и не вспоминает.*

*Единственным способом защитить наши права, видимо, остается суд. Так как даже представитель застройщика Иркутсэнерго на последней встрече с жителями и главой администрации Октябрьского*

района сказал, что он бы и рад построить сад в другом месте, но его буквально заставляют строить сад именно на этом месте.

Основным доводом представителей власти для строительства детского сада является то, что в очередь на детский сад в Солнечном сейчас стоит более 150 человек, и якобы построенный новый детский сад снизит эту очередь. Но давайте не будем забывать что этот сад будет в первую очередь коммерческим, а соответственно, в него смогут ходить далеко не все желающие. А во-вторых, если посмотреть прописку детей, которые ходят сегодня в существующий детский сад №28, то мы увидим, что около 80% детей в этом саде - привозные дети из других районов.

Соответственно, у меня возникает предложение: чтобы решить вопрос с очередью, давайте брать детей по прописке в первую очередь, а сад построим в том районе, из которого везут к нам этих детей.

Это не только решит проблему с очередью в детский сад, но существенно поможет решить и транспортную проблему в Солнечном, так как существующие дороги и проезды уже не справляются с возросшим потоком машин, а со строительством нового коммерческого детского сада ситуация еще более ухудшится.»



ПРОКУРАТУРА  
Российской Федерации

ПРОКУРАТУРА  
Иркутской области

Прокуратура г.Иркутска  
ул.Урицкого, д. 17  
г.Иркутск, 664003

*19.05.14 № 185 ж - 17*

Прокуратурой города разрешено Ваше обращение по вопросу законности строительства детского сада на придомовой территории домов №№16, 26, 14, 18, 20, 22, 28, 30, 30а по пр-ту М.Жукова г.Иркутска.

Проверкой установлено, что Иркутскому открытому акционерному обществу энергетики и электрификации на праве аренды предоставлены два смежных земельных участка по адресу: г.Иркутск, пр-т Маршала Жукова, с кадастровым №38:36:000025:232, площадью 2915кв.м. и с кадастровым №38:36:000025:8022, площадью 5477кв.м. для строительства детского сада и размещения детской площадки.

Комитетом градостроительной политике администрации г.Иркутска по заявлению Иркутского открытого акционерного общества энергетики и электрификации утверждены градостроительные планы указанных земельных участков, в соответствии с которыми определены места допустимого размещения объекта дошкольного образования.

21.03.2014г. отделом выдачи разрешительной документации комитета градостроительной политике администрации г.Иркутска Иркутскому открытому акционерному обществу энергетики и электрификации выдано разрешение на строительство детского сада на 150 мест на земельном участке с кадастровым №38:36:000025:8022, площадью 5477кв.м. Проектная документация на строительство детского сада имеет положительное заключение негосударственной экспертизы от 12.12.2013г., выданное ООО «Негосударственная экспертиза проектов».

Как установлено, положительное заключение негосударственной экспертизы от 12.12.2013г. выдано ООО «Негосударственная экспертиза проектов» с учетом того, что размещение игровых площадок для детей будет осуществлено на смежном земельном участке с кадастровым №38:36:000025:232.

Таким образом, администрацией г.Иркутска при выдаче Иркутскому открытому акционерному обществу энергетики и электрификации разрешения от 21.03.2014г. на строительство детского сада на земельном участке с кадастровым №38:36:000025:8022 нарушены требования ст.ст.44, 48, 51 Градостроительного кодекса РФ.

**Б 018569**

*Dmb 1 - 2159.*

В связи с изложенным прокуратурой города в адрес мэра г.Иркутска внесено представление.

В части Ваших доводов о нахождении на земельном участке с кадастровым №38:36:000025:232 детской площадки установлено следующее.

В Реестре муниципального имущества г.Иркутска в разделе «детские площадки» значатся следующие объекты движимого имущества: гимнастический комплекс, расположенный по адресу: г.Иркутск, пр-т М.Жукова, 20, и декоративные ограждения и благоустройство по адресу: г.Иркутск, пр-т М.Жукова, д.30.

В связи с изложенным прокуратурой города в адрес комитета городского обустройства администрации г.Иркутска направлено письмо о необходимости решения вопроса о переносе указанного муниципального движимого имущества, в случае начала строительства Иркутским открытым акционерным обществом энергетики и электрификации детского сада.

В части Ваших доводов о занятии придомовой территории многоквартирных домов №№16 и 26 по пр-ту М.Жукова г.Иркутска при строительстве детского сада установлено, что земельные участки под указанными домами сформированы и поставлены на кадастровый учет по номерам 38:36:000025:362 и 38:36:000025:359.

В соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

По информации Службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области (далее – Служба) извещение о начале строительства детского сада по указанному адресу в Службу не поступало. Служба не осуществляет строительный надзор в отношении объектов, строительство которых фактически не начато. После поступления в Службу извещения о начале строительства детского сада, Службой будет осуществляться надзор за соблюдением застройщиком градостроительного законодательства при строительстве объекта.

Кроме того, разъясняю, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе оспорить в судебном порядке по основаниям, предусмотренным ст.ст.11, 12 Гражданского кодекса РФ, действия любых лиц, нарушающие их права по владению и пользованию земельным участком под многоквартирным домом.

В части Ваших доводов об уменьшении площади земельного участка под многоквартирным домом №16 по пр-ту М.Жукова г.Иркутска после его постановки на государственный кадастровый учет, Ваше обращение направлено по подведомственности в Управление Росреестра по Иркутской области для разрешения по существу.

Как установлено, земельные участки под многоквартирными домами №№14, 18, 20, 22, 28, 30, 30а по пр-ту М.Жукова г.Иркутска не сформированы и не поставлены на государственный кадастровый учет.

Разъясняю, что в соответствии со ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ст.36 Жилищного кодекса РФ, ст.ст.4, 6 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента его формирования и постановки на кадастровый учет. Формирование земельного участка осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления путем подготовки и утверждения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется на основе проекта планировки территории применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям с учетом территорий всех объектов капитального строительства, расположенных в границах планировочного элемента.

В настоящее время администрацией г.Иркутска утверждены проекты планировки всех районов г.Иркутска.

В соответствии с постановлением администрации г.Иркутска от 24.05.2013г. №031-06-1105/13 работы по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков под указанными многоквартирными домами будут проведены в 2015г.

В соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом формирование новых земельных участков должно осуществляться с учетом требований ст.11.9 Земельного кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ.

Учитывая, что земельные участки под многоквартирными домами №№14, 18, 20, 22, 28, 30, 30а по пр-ту М.Жукова г.Иркутска в настоящее время не сформированы, собственники помещений в данных домах вправе оспорить в судебном порядке с учетом подведомственности дел по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ действия (бездействие) органа власти по формированию земельного участка, на котором расположен данный дом, по разработке документации по планировке территории (статьи 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а также предшествующие распоряжению земельным участком действия, в частности акт о выборе земельного участка, постановление об утверждении проекта границ земельного участка.

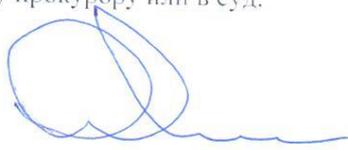
В случае, если в результате таких действий органа власти у третьих лиц возникло право на земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома, собственники помещений в нем могут обратиться в суд к таким третьим лицам с иском, направленным на оспаривание соответствующего права, или с иском об установлении границ земельного участка.

Решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости. Данная позиция отражена в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

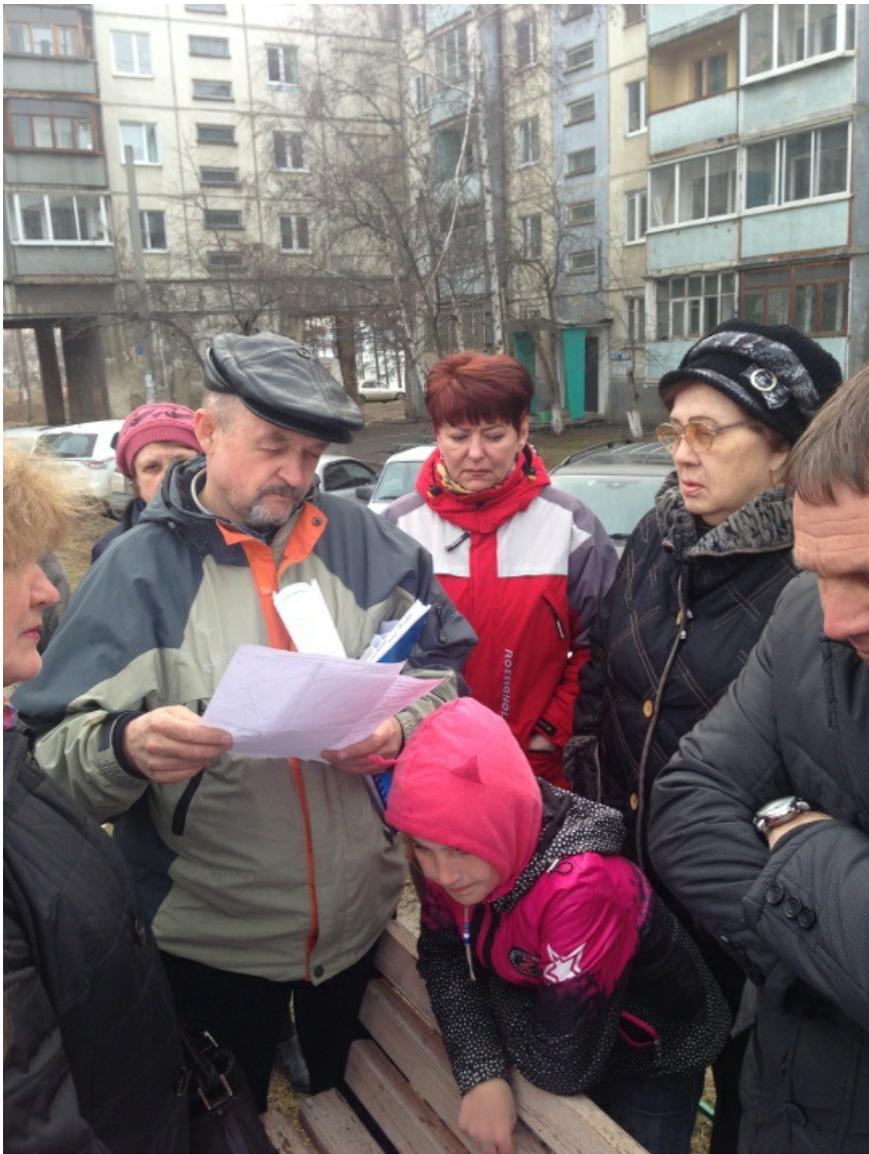
Таким образом, если Вы полагаете, что Ваши права и законные интересы нарушены решениями или действиями (бездействием) Правительства Иркутской области или администрации г.Иркутска по предоставлению земельных участков, с кадастровыми №№38:36:000025:232 и 38:36:000025:8022, а также по выдаче разрешительной документации на строительство детского сада, Вы вправе оспорить их в судебном порядке в соответствии со ст.254 Гражданского процессуального кодекса РФ.

В случае, если Вы не согласны с ответом прокуратуры города, Вы вправе обжаловать его вышестоящему прокурору или в суд.

Прокурор города  
старший советник юстиции

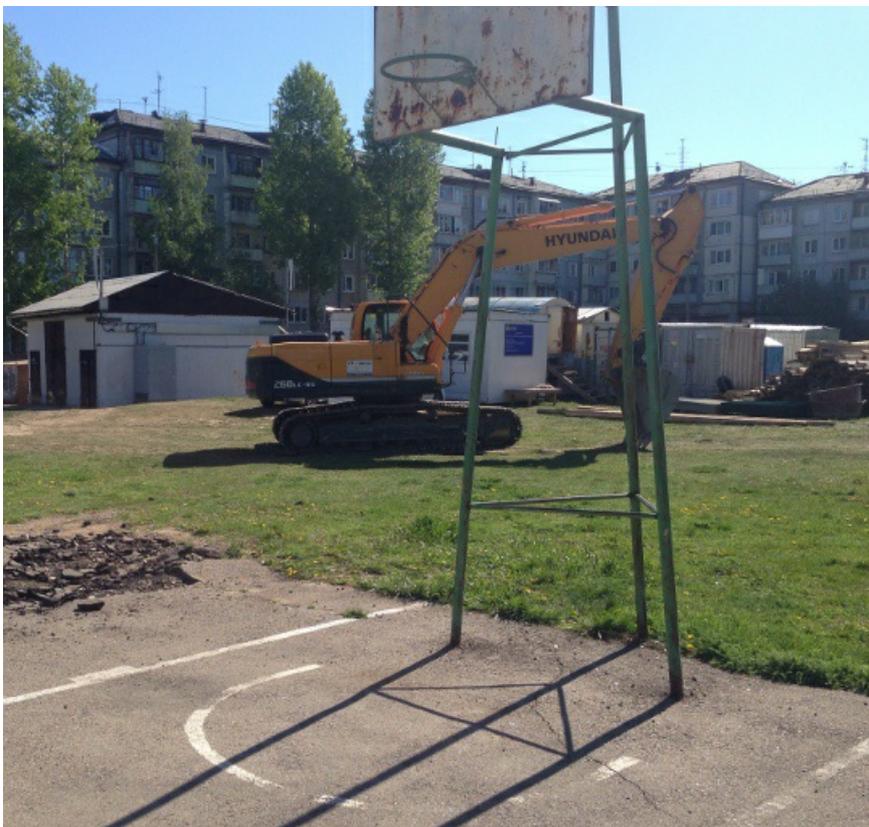


О.Г. Михайлова









Автор: Артур Скальский © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 5787 02.06.2014, 00:40 📌 717  
URL: <https://babr24.com/?ADE=126292> Bytes: 5464 / 4484 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:  
[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

#### **НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:**

Телеграм: @babr24\_link\_bot  
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

#### **ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:**

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

#### **КОНТАКТЫ**

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: @bur24\_link\_bot  
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: @irk24\_link\_bot  
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: @kras24\_link\_bot  
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: @nsk24\_link\_bot  
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @tomsk24\_link\_bot  
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

#### **ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:**

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

#### **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)

