



# ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Член Общественной палаты РФ Ряховский Сергей Васильевич  
115516, г. Москва, ул. Прохладная, 18, тел./факс: (495) 325-57-12, union@cef.ru, www.oprf.ru

03.10.2012 № 198

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю  
Арбитражного суда  
Красноярского края  
Д.Л. Суркову

Уважаемый Дмитрий Леонидович!

На контроле Общественной палаты Российской Федерации находится обращение ООО «НОВАЯ ЭНЕРГИЯ», (ОГРН) 1032402192382 (Далее по тексту - Общество) с изложенными беспрецедентными фактами нарушения прав Общества со стороны органов местного самоуправления города Красноярск.

Общество зарегистрировано на территории города Красноярск как хозяйственное общество 07.02.2003 года с присвоением ему основного государственного регистрационного номера (ОГРН) 1032402192382. Основным видом деятельности предприятия является выполнение строительно-монтажных работ.

В соответствии с Федеральной целевой программой «Жилище» на 2002-2010 годы Общество включилось в участие в приоритетном национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Понимание остроты проблем в жилищной сфере и важности их решения для социально-экономического развития России, подтолкнуло Общество двигаться по пути осуществления конкретных действий в этом направлении в целях достижения реальных результатов по улучшению жилищных условий населения г. Красноярск.

Учитывая, что наибольшее развитие законодательная база, регулирующая жилищное строительство, получила в 2004 году в результате принятия 25 федеральных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья, в том числе Жилищного кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ, то 27.07.2004 года Общество обратилось на имя главы города Красноярск с предложением комплексного освоения – застройки города Красноярск.

Для участия в данной программе Обществом были привлечены лучшие силы России в области градостроительства во главе с Председателем Союза градостроителей России Кривовым А.С.

Глава города Красноярск Пимашков П.И. рассмотрел предложение Общества, счёл его перспективным и согласовал место реализации пилотного проекта в жилом районе «Покровский».

На выделенном земельном участке планировалось строительство инженерной инфраструктуры и дорог за счёт бюджетных средств. При этом на застройщика возлагалась задача комплексного освоения данной территории и строительства комфортного жилья по доступным ценам.

Реализация намеченной цели была возможна только при условии обеспечения земельного участка объектами инженерной инфраструктуры за счёт бюджетных ресурсов.

В целях совместной реализации проекта жилищного строительства Обществом был заключен договор с ОАО «Холдинговая компания «Краснояркстрой», отвечающей за развитие



ипотечной программы в Красноярске. Учредителем холдинга являлась администрация Красноярского края. К моменту обращения Общества, холдингом был выполнен основной объём работ по прокладке сетей водоснабжения, канализации и энергоснабжения в объёме более 80% от сметы. Работы были профинансированы за счёт бюджетных средств в сумме около 30 млн. рублей.

Однако в 2005 году холдинг было признан банкротом и Общество обратилось в краевую и городскую администрации с просьбой о выкупе или о совместной достройке вышеуказанных сетей. Как пояснило руководство Общества, от всех адресатов Обществом были получены официальные ответы, в которых руководители различных уровней власти города и края гарантировали разрешение данного вопроса после оформления документов на построенное сетевое хозяйство в виде объекта незавершённого строительства и включения его в таком качестве в гражданский оборот. При этом гарантировалось, что Обществу будет предоставлена возможность участия в аукционе по приобретению прав на объект незавершённого строительства сетевого хозяйства.

Как следует из обращения Общества, - администрация г. Красноярска издала распоряжение №677-арх от 27.02.2007 года о выделении ООО «НОВАЯ ЭНЕРГИЯ» земельных участков общей площадью 50 210,0 м<sup>2</sup>, расположенных по адресу г. Красноярск, Центральный район, жилой район Покровский в целях жилищного строительства с соблюдением процедуры предварительного согласования места размещения объекта.

Обществом был разработан и согласован в установленном порядке архитектурный проект строительства квартала малоэтажной застройки с объектами соцкультбыта и инженерным обеспечением.

04.07.2007 года администрация города Красноярска выдала разрешение на строительство №ДГИ-1980 сроком до 27.02.2010 года.

При обращении Общества за получением технических условий для подключения запроектированного жилья, всеми организациями ЖКХ (тепло, водоснабжение, канализация, энергоснабжение) Обществу было отказано со ссылкой на «отсутствие технической возможности», в то время как сети, о подключении к которым Общество обращалось, фактически находятся на границе выделенного ему земельного участка и были созданы с учётом строительства данного микрорайона.

Как изложено в обращении, - после получения Обществом отказа, ему было предложено чиновниками городской администрации построить необходимые сети за свой счёт. Никакие мероприятия по вовлечению построенных ранее сетей в гражданский оборот (межевание и выделение земельных участков, освидетельствование и оценка состояния сетевого хозяйства, консервация построенной насосной станции и трансформаторных подстанций, постановка многочисленных объектов капитального строительства сетевого хозяйства на кадастровый учёт и т.д.) произведены не были. Земельный участок, на котором располагались построенные сети, был реализован с аукциона, как объект, якобы, не имеющий никаких обременений.

Как следует из обращения, - когда Общество рассчитало себестоимость строительства сетевого хозяйства для запроектированного квартала малоэтажного жилья, то оказалось, что 1 кв.м. жилья эконом-класса будет стоить более 237 тыс. руб., что не укладывалось в категорию «доступного» и «комфортного» жилья для «всех слоёв населения России».

По этой причине Общество обратилось к Главе города Красноярска с просьбой пересогласовать проект, заменив малоэтажную застройку на строительство многоэтажного жилья. Данное обращение полностью соответствовало Генеральному плану города Красноярска, т.к. предоставленные нам земельные участки находятся в зоне, отнесённой к территории для многоэтажного строительства. Это обращение также соответствовало регламенту застройки города. Согласно п.1.7. «Правил застройки города Красноярска», утверждённых решением Красноярского городского Совета депутатов от 27.11.1990 года «О правилах застройки города Красноярска» все виды строительства в городе, независимо от их назначения и ведомственной подчинённости застройщиков, разрешаются только по проектам, утверждённым в порядке, установленном этими Правилами. Согласно п.8.3. Правил, срок действия документа, утверждающего проект – 2 года. При этом в пункте 4.4. Правил указано, что срок действия проектной документации, согласованной решением градостроительного

совета, составляет 3 года. По истечении этого срока, если строительство объекта не было начато, застройщик обязан пересогласовать проект согласно регламенту, утверждённому Правилами.

В связи с этим Общество подало обращение на имя руководителя управления архитектуры администрации г. Красноярска В.Н. Пирогова. Однако, как следует из обращения, чиновник отказал в принятии к рассмотрению вышеуказанного обращения, сославшись на то, что в соответствии с приложением №1 к решению Красноярского городского Совета №4-55 от 28.11.2008 года, предоставленная Обществу территория отнесена к зоне жилой усадебной застройки Ж.1, тогда как представленный Обществом новый проект застройки предполагает строительство нескольких высотных жилых домов, возведение которых допускается только на земельных участках зоны жилой многоэтажной застройки высокой плотности Ж.5. Как следует из обращения, - именно на этом основании главный архитектор г. Красноярска предложил Обществу заведомо неверный путь инициирования внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Красноярска в части перевода предоставленных нам земельных участков из зоны Ж.1 в зону Ж.5 жилой территориальной зоны. Хотя ст.51 данных Правил прямо указывает на то, что их действие не распространяется на отношения с застройщиками, возникшие до принятия этих Правил, т.е. до 29.05.2007 года.

При прохождении процедур регламента, предложенного главным архитектором города Красноярска, руководством Общества было выявлено, что предоставленная Обществу территория изначально была запланирована для строительства многоэтажного жилья. Это подтверждается, во-первых, действующим Генеральным планом г. Красноярска; а во-вторых, приложением №1 – Основная карта градостроительного зонирования к решению Горсовета г. Красноярска №В-306 от 29.05.2007 года, в котором данная территория отнесена к зоне Ж.4 – жилой многоэтажной застройки.

Также, как следует из обращения, - Обществом было выявлено, что в силу технической ошибки, допущенной сотрудниками управления архитектуры администрации г. Красноярска при оформлении карты – приложения №1 к решению Горсовета г. Красноярска №4-55 от 29.11.2008 года, выделенная Обществу территория безо всяких на то оснований, без соответствующей процедуры, предусмотренной регламентом была отнесена к зоне Ж.1 – жилой индивидуальной застройки.

Руководство Общества полагает, что Главный архитектор города Пирогов В.Н., осознавая картографическую ошибку, допущенную возглавляемым им управлением, направил личное обращение №16708 от 03.11.2011 года на имя Председателя Горсовета г. Красноярска Чашина В.Ф. с просьбой «незамедлительного правового урегулирования» данного казуса.

Однако до настоящего времени этот вопрос не решён – он неоднократно выносился на различные сессии Горсовета, но безмотивировочно снимался с рассмотрения.

Общество многократно обращалось с заявлениями на имя Главы города Красноярска Акбулатова Э.Ш., на имя его заместителя Часовитина В.А. с просьбой о внесении изменения в распоряжение о предоставлении ООО «НОВАЯ ЭНЕРГИЯ» земельных участков в части замены слов «индивидуального жилья» на слова «многоэтажных жилых домов». Однако, как указано в обращении, - на них был получен официальный отрицательный ответ.

Как утверждает руководство Общества, - на протяжении 3-х лет деятельность ООО «НОВАЯ ЭНЕРГИЯ» парализована.

В настоящее время Общество обратилось в арбитражный суд Красноярского края с иском о признании незаконным отказа городской администрации и решения Горсовета депутатов г. Красноярска. Однако, как изложено в обращении, у руководства Общества есть серьезные основания полагать, что в суде наметилась тенденция ангажированного подхода к рассмотрению данного иска, что, собственно, и выразилось в неправомерном, по мнению руководства Общества, разъединении судом по своей инициативе неделимого искового требования ООО «НОВАЯ ЭНЕРГИЯ» по делу №А33-15108/2012 на два самостоятельных иска (№А33-15108/2012 и №А33-15437/2012). При этом, как полагает руководство Общества, - суд мотивирует такое разделение, как «способствующее наиболее эффективному правосудию».

На основании вышеизложенного, учитывая тот факт, что ход рассмотрения данного дела находится на контроле Общественной палаты РФ, прошу Вас, ознакомившись с содержанием

настоящего обращения, направить его в судебный состав, в производстве которого находится рассмотрение дел в качестве позиции, суждения члена Общественной палаты РФ. Полагаю, что обстоятельства, изложенные в настоящем обращении заслуживают как Ваше внимание, так и внимание судей, осуществляющих правосудие по данному делу, потому как бесспорным является тот факт, что именно правомерное разрешение вопроса о переводе территориальной зоны Ж.1 в зону Ж.5 соответствует Генеральному плану города Красноярска, и будет способствовать реализации положений статьи 40 Конституции РФ о содействии государства жилищному строительству.

С уважением,  
Член Общественной палаты РФ,  
Член Совета по взаимодействию  
С религиозными объединениями при Президенте РФ



С.В. Ряховский