



Прокуратура Российской Федерации

**ПРОКУРАТУРА  
Нижегородской области**

Прокуратура г. Дзержинска

ул. Матросова, 57  
г. Дзержинск, 606036

11.01.2016 № 1607\*-2015

На № \_\_\_\_\_

Кирьянову И.Н.

ул. Удриса, д. 7А, кв. 57,  
г. Дзержинск 606031

Прокуратурой города рассмотрено Ваше обращение по вопросу использования земельных участков с кад. №52:21:0000123:1701 и №52:21:0000123:1702, отказа КУМИ администрации города в предоставлении договора аренды земельного участка от 24.10.2005 №1729-ю.

Установлено, что в соответствии с договором аренды от 24.10.2005 №1729-ю КУМИ администрации города предан в аренду ООО «Строймонтаж-Проект» земельный участок с кад. №52:21:0000123:0077, площадью 39221 кв.м., расположенный по адресу: г. Дзержинск, ул. Строителей, западнее микрорайона №10, для строительства двух многоэтажных жилых домов, с 04.10.2005 по 03.10.2008.

Постановлением администрации города от 21.08.2012 №3523 земельный участок с кад. №52:21:0000123:0077 разделен на следующие участки:

с кад. №52:21:0000123:1546, площадью 7741 кв.м., для строительства двух многоэтажных жилых домов, газовой котельной, комплексной трансформаторной подстанции 10/04 кВ с двумя трансформаторами мощностью 400 кВА;

с кад. №52:21:0000123:1549, площадью 7340 кв.м., для строительства двух многоэтажных жилых домов, газовой котельной, комплексной трансформаторной подстанции 10/04 кВ с двумя трансформаторами мощностью 400 кВА;

с кад. №52:21:0000123:1548, площадью 589 кв.м., для строительства двух многоэтажных жилых домов, газовой котельной, комплексной трансформаторной подстанции 10/04 кВ с двумя трансформаторами мощностью 400 кВА;

с кад. №52:21:0000123:1547, площадью 23551 кв.м., для строительства двух многоэтажных жилых домов, газовой котельной, комплексной трансформаторной подстанции 10/04 кВ с двумя трансформаторами мощностью 400 кВА.

Участок с кад. №52:21:0000123:1546 предоставлен ООО «Строймонтаж-Проект» в собственность, с кад. №52:21:0000123:1548 - в аренду. Относительно участка с кад. №52:21:0000123:1547 внесены изменения в договор аренды от 24.10.2005 №1729-ю в части площади.

Земельные участки с кад. №52:21:0000123:1701 и №52:21:0000123:1702 образованы из земельного участка с кад. №52:21:0000123:1546 и имеют разрешенное использование для автостоянки и эксплуатации газовой котельной, соответственно, относящееся к вспомогательным видам разрешенного согласно ст. 51 Правил землепользования и застройки городского округа город Дзержинск, утв.

Б 034269

постановлением Городской Думы г.Дзержинска от 23.06.2009 №481, находясь в зоне Ж-1П «Зона многоэтажной жилой застройки 4- 10 этажей и более 10 этажей».

В силу положений п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 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 являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Как следует из п. 26 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Возможные споры между прежним собственником земельного участка (арендодателем) и застройщиком (арендатором) не могут затрагивать права собственников помещений в многоквартирном жилом доме на соответствующий земельный участок.

Сведений о регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме до 21.08.2012 Вами не представлено, а также не установлено в результате проверочных мероприятий.

Также разъясняю, что в силу ч.ч. 2 и 5 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

При изучении сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на помещения в доме 9В по ул.Строителей фактов такой регистрации до 21.08.2012 не установлено. Первая регистрация по первой очереди строительства осуществлена 19.11.2012, по второй – 25.10.2013.

Обращаясь в КУМИ администрации города за ознакомлением с договором аренды земельного участка от 24.10.2005 №1729-ю Вы не учли того, что не относитесь к субъектам общественного контроля, перечисленным в ст. 9 Федерального закона от 21.07.2014 №212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации». Об особенностях применения данного закона Вам сообщалось прокуратурой города ранее.

Исходя из изложенного, оснований для принятия мер прокурорского реагирования не имеется.

В случае несогласия с настоящим ответом Вы вправе обжаловать его вышестоящему прокурору либо в суд.

Заместитель прокурора города

С.В.Спирин, 21-69-61



И.В.Чурилов