



АЛЬЯНС НЕДВИЖИМОСТЬ

29 декабря 2016 года
Исх. № 278

**ПРОКУРОРУ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
ЛЕГОСТАЕВУ С.В.
ГОСУДАРСТВЕННОМУ СОВЕТНИКУ ЮСТИЦИИ 2 КЛССА**

Уважаемый Сергей Валентинович!

ООО «Альянс-Недвижимость» обращается к Вам по поводу затянувшейся выдачи разрешительной документации Администрацией города Чебоксары по строительству «Многоэтажного, многоквартирного, жилого дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания микрорайона ограниченного ул. Гагарина, ул. Мопра, ул. Ярмарочная города Чебоксары поз.5»

14 сентября 2015 года вышло Постановление за № 2947 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона ограниченного ул. Гагарина, ул. Мопра, ул. Ярмарочная города Чебоксары» за подписью Главы Администрации г. Чебоксары

Согласно проекту планировки территории (ППТ) в экспликации зданий и сооружений за № 5 предусмотрено строительство многоэтажного, многоквартирного, жилого дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания, проектируемой общей площадью квартир 6600 кв.м.

14 апреля 2016 года прошли общественные слушания по проекту межевания территории (ПМТ) в Большом зале Администрации города Чебоксары. Согласно регламента они были утверждены Постановлением Главы Администрации г. Чебоксары, спустя месяц, а именно 17 мая 2016 года, когда вышло Постановление за № 1141 «Об утверждении проекта межевания территории микрорайона ограниченного ул. Гагарина, ул. Мопра, ул. Ярмарочная города Чебоксары» за подписью Главы Администрации г. Чебоксары, согласно которому предусматривается строительство позиции № 5 на трех земельных участках за кадастровыми номерами 21:01:030113:208, 21:01:030113:143, 21:01:030113:209. ППТ и ПМТ разрабатывались ООО «Союзпроект» по договору с Администрацией г. Чебоксары. Согласно, действующего законодательства информация о дате слушаний по ПМТ была размещена более чем за месяц до общественных слушаний на сайте Управления архитектуры и градостроительства Администрации г. Чебоксары и в СМИ.

Таким образом, ООО «Альянс-Недвижимость» ознакомившись в начале марта с ППТ и ПМТ микрорайона ограниченного ул. Гагарина, ул. Мопра, ул. Ярмарочная города Чебоксары приняло решение о проведении ряда действий, конечным итогом которых являлось бы строительство позиции №5 вышеуказанного микрорайона. Позиция №5 согласно ППТ и ПМТ, как говорилось выше, планируется к строительству на трех земельных участках, два из которых находились на тот момент в частной собственности, а один земельный участок являлся городским. Нами были заказаны в Кадастровой палате и получены 15 марта 2016 года кадастровые паспорта на два земельных участка за номерами 21:01:030113:143, 21:01:030113:209, занятых частными строениями и находящихся в частной собственности. После этого нами были заключены договора купли-продажи домов и земельных участков с группой лиц, являющихся собственниками вышеуказанных земельных участков и находящихся на них строений, а именно

18 марта 2016 года был заключен Договор купли-продажи и зарегистрирован в Регистрационной палате с гражданами на выкуп жилого дома по адресу: г. Чебоксары, ул. Мопра, дом 5 и земельного участка за номером 21:01:030113:143. Также нами 18 марта 2016 года нотариусом был заключен договор купли-продажи 21 АА 0715117 с последующей регистрацией его в Регистрационной палате о выкупе у гражданина ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 21:01:030113:209 и ½ доли в праве общей долевой собственности на жилой дом по адресу: г. Чебоксары, ул. Мопра, д.1. 07 апреля 2016 года нотариусом был заключен договор купли-продажи 21 АА 07155209 с последующей регистрацией его в Регистрационной палате о выкупе у граждан ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 21:01:030113:209 и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом по адресу: г. Чебоксары, ул. Мопра, д.1. ООО «Альянс-Недвижимость» перед покупкой вышеуказанных участков проверило на соответствие действительности ППТ, ПМТ и расположение земельных участков, согласно полученных нами 15 марта 2016 года кадастровых паспортов.

23 марта 2016 года ООО «Альянс-Недвижимость» заключило с ООО «Союзпроект» договор №200 на проектирование позиции №5 многоэтажного, многоквартирного, жилого дома со встроено-пристроенными предприятиями обслуживания.

12 мая 2016 года ООО «Альянс-Недвижимость» обратилось к Главе Администрации г. Чебоксары уже являясь собственниками двух земельных участков с просьбой выставить на торги права аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030113:208, который также входит в состав формируемого земельного участка, для проектирования и строительства поз.5 в соответствие кадастровыми номерами с ППТ и ПМТ.

11 июля 2016 года на наше обращение в Управление архитектуры и градостроительства, мы получили ответ за подписью Главного архитектора города Чебоксары о том что земельные участки с кадастровыми номерами 21:01:030113:143, 21:01:030113:209, расположены в территориальной зоне Ж-5 «Зона застройки жилыми домами смешанной этажности» (до 17 этажей). Нами были внесены соответствующие корректировки в Регистрационных органах на предмет разрешенного использования земельных участков под высотную застройку.

03 октября 2016 года нами было получено уведомление, подписанное заместителем Главы Администрации – Председателем Горкомимущества о том, что согласно нашей заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 21:01:030113:208 мы в праве заключить договор аренды по начальной цене аукциона. ООО «Альянс-Недвижимость», согласно правилам аукциона оплатило 9 404 416 (Девять миллионов четыреста четыре тысячи четыреста шестнадцать) рублей 00 копеек в бюджет города Чебоксары. 14 октября 2016 года между Администрацией города Чебоксары в лице и ООО «Альянс-Недвижимость» были заключен Договор аренды земельного участка № 150/5418-К, с последующей его регистрацией 21.10.2016 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Согласно действующего регламента за время с момента заключения Договора аренды земельного участка, ООО «Альянс-Недвижимость» пришлось провести три раза публичные слушания на соответствие купленных и арендуемого земельных участков условиям строительства «Многоэтажного, многоквартирного, жилого дома со встроено-пристроенными предприятиями обслуживания микрорайона ограниченного ул. Гагарина, ул. Мопра, ул. Ярмарочная города Чебоксары поз.5». Два Постановления Главы г. Чебоксары за № 90 от 21.10.2016 г., № 93 от 02.11.2016 г. и одно Постановление Главы Администрации г. Чебоксары № 3201 от 07.12.2016 года прилагаются к нашему заявлению. На последних слушаниях в ноябре 2016 г. представителем Федеральной кадастровой палаты по ЧР было представлено, письмо в котором указывалось, что Кадастровой палатой обнаружена и исправлена кадастровая ошибка в координатах двух наших земельных участках. К нашему заявлению мы прилагаем кадастровые паспорта на все три земельных участка от 19 и 20 октября 2016 года, которые идентичны кадастровым паспортам полученных нами 15 марта 2016 года, а также сведениям содержащихся в ППТ и ПМТ. Это говорит о том, что во время приобретения нами земельных участков, получения в аренду городского земельного участка мы пользовались сведениями, получаемыми из

Кадастровой палаты и городской администрации. Обращаем Ваше внимание, что кадастровые номера и площади земельных участков не поменялись в результате исправления кадастровой ошибки, что нас (ООО «Альянс-Недвижимость») устраивает, и мы в этом плане не имеем никаких претензий. Нам пришлось обратиться в связи с этим в Администрацию города Чебоксары за получением новых Градостроительных планов, которые нами до сих пор не получены. Также нами только 12 декабря 2016 года получено письмо № 19075 от Управления архитектуры и градостроительства Администрации г. Чебоксары с предложением пройти Градостроительный совет, который был нами пройден 20 декабря 2016 года, что подтверждается Протоколом № 9, также прилагаемым к нашему заявлению, хотя фасады на согласование Главному архитектору были предоставлены сразу после заключения Договора аренды на земельный участок, т.е. в октябре 2016 года и с нашей точки зрения это является затягиванием получения Разрешения на строительство. Хотелось бы также отметить, что нами разработана проектная документация и 15 ноября 2016 года получено Положительное заключение Негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0210-16, разработанное ООО «Стройэкспертиза» г. Москва. Это говорит о том, что мы полностью готовы к получению Разрешения на строительство. Наша организация, согласно прилагаемых нами договоров купли-продажи и получения в аренду земельного участка, а также заключенных договоров на проектирование, экспертизу, понесенных затрат службой заказчика и обслуживание кредитов, взятых нами на выше означенные цели, несет затраты порядка 48 000 000 (Сорока восемь миллионов) рублей. Ежемесячно ООО «Альянс-Недвижимость» только по стоимость арендной платы городской земли теряет 780 000 (Семьсот восемьдесят тысяч) рублей. Дальнейшая потеря времени на получение Разрешения на строительство поз.5 крайне отрицательно сказывается на хозяйственной деятельности ООО «Альянс-Недвижимость», что может привести к нашему банкротству и потери работы более 100 работников наших предприятий участвующих в строительстве объектов ООО «Альянс-Недвижимость».

Просим Вас разобраться в сложившейся ситуации и повлиять на Администрацию города Чебоксары с целью скорейшей выдачи Разрешения на строительство.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Альянс-Недвижимость»

Перечень прилагаемой документации:

1. Копия Постановления Администрации г. Чебоксары ЧР № 2947 от 14.09.2015 г.;
2. Копия Постановления Администрации г. Чебоксары ЧР № 1141 от 17.05.2016 г.;
3. Копия Проекта межевания территории (приложение к постановлению № 1141 от 17.05.2016 г. Администрации г. Чебоксары);
4. Копия кадастрового паспорта земельного участка № 21:01:030113:143 от 15 марта 2016 г.;
5. Копия кадастрового паспорта земельного участка № 21:01:030113:209 от 15 марта 2016 г.;
6. Копия договора купли-продажи недвижимого имущества от 18.03.2016 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по ЧР 24.03.2016 г.);
7. Копия договора купли-продажи 21 АА 0715117 от 18.03.2016 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по ЧР 22.03.2016 г.);
8. Копия договора купли-продажи 21 АА 0715209 от 07.04.2016 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по ЧР 11.04.2016 г.);
9. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 11.04.2016 г. запись регистрации № 21-21/001-21/001/003/2016-4415/6 на земельный участок с кадастровым

- номером 21:01:030113:209;
10. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 24.03.2016 г. запись регистрации № 21-21/001-21/031/002/2016-4037/5 на земельный участок с кадастровым номером 21:01:030113:143;
 11. Договор №200 подряда на разработку эскизного проекта, проектной и рабочей документации от 23.03.2016 г.
 12. Копия письма Главе Администрации г. Чебоксары Ладыкову А.О. исх. № 65 от 12.05.2016 г.;
 13. Копия письма Управления архитектуры и градостроительства №546 от 11.07.2016 г.;
 14. Копия письма Администрации г. Чебоксары ЧР № 7201 от 03.10.2016 г.;
 15. Копия платежного поручения № 78 от 27.09.2016 г.
 16. Копия платежного поручения № 1162 от 27.09.2016 г.
 17. Копия Договора аренды земельного участка с Администрацией г. Чебоксары №150/5418-К от 14.10.2016 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по ЧР 21.10.2016 г.);
 18. Копия Постановления Главы города Чебоксары №90 от 21.10.2016 г.;
 19. Копия Постановления Главы города Чебоксары №93 от 02.11.2016 г.;
 20. Копия Постановления Администрации г. Чебоксары ЧР № 3201 от 07.12.2016 г.;
 21. Копия кадастрового паспорта земельного участка № 21:01:030113:143 от 20 октября 2016 г.;
 22. Копия кадастрового паспорта земельного участка № 21:01:030113:209 от 19 октября 2016 г.;
 23. Копия кадастрового паспорта земельного участка № 21:01:030113:208 от 19 октября 2016 г.
 24. Копия Положительного заключение негосударственной экспертизы №77-2-1-3-0210-16 от 15.11.2016 г.
 25. Копия письма Управления архитектуры и градостроительства №19075 от 12.12.2016 г.;
 26. Копия Протокола № 9 заседания Градостроительного совета при Управлении архитектуры и градостроительства Администрацией г. Чебоксары