

Следователю по ОВД второго отдела по  
расследованию ОВД Следственного  
управления Следственного комитета  
Российской Федерации по Иркутской области  
подполковнику юстиции  
Черкашиной О.В.

от Головных Ивана Михайловича,  
г. Иркутск, ул. Игошина д.5 кв.22

По существу предъявленного мне обвинения поясняю следующее.

В 1972 г. я окончил Иркутский политехнический институт (в 1993 году переименован в ИрГТУ), механический факультет, получив квалификацию инженер-механик по специальности «автомобильный транспорт», после окончания был принят на работу в этот же Институт, где я работал до 19.07.2013 г. С момента окончания ИрГТУ я все время трудился в Институте на преподавательских и руководящих должностях. С апреля 2000 до 19.07.2013 г. я являлся ректором Иркутского государственного технического университета. Эта должность выборная, я был избран на третий срок в 2010 году. Я являюсь доктором технических наук с 1995 г., профессором, заслуженным деятелем науки Российской Федерации, почетным гражданином Иркутской области, председателем Общественной палаты Иркутской области, в течение трех созывов подряд с 2007 года, награжден орденом Дружбы народов и имею иные поощрения и награды.

По вышеуказанному адресу я проживаю вместе со своей женой – Головных К.П. Мой сын – Головных Михаил Иванович, проживает и работает в США, имеет собственный бизнес в сфере компьютерных технологий. В группе специалистов разрабатывает компьютерные программы, получает патенты, внедряет их в производство. Свой бизнес он организовал без моего участия и материальной помощи.

В течение всего времени моей работы в ИрГТУ насущным вопросом являлось обеспечение жильем сотрудников Университета. Особенно остро этот вопрос встал в 90-х годах. Бюджетное финансирование строительства жилья для сотрудников ВУЗа прекратилось, и отток кадров увеличивался. Университет вынужден был самостоятельно изыскивать возможности решения этой проблемы. Реальная возможность решения существующей жилищной проблемы была лишь в освоении пустующих площадей на земельных участках, переданных университету в постоянное (бессрочное) пользование. Напомню, что в соответствии с Постановлением мэра города Иркутска Якубовского В.В. от 18.10.2001 г. № 031-06-1332/1 за Университетом на праве бессрочного (постоянного) пользования был закреплен земельный участок, расположенный по ул. Лермонтова в Свердловском районе города Иркутска. В дальнейшем мэром города Иркутска Якубовским В.В. в постановление были внесены уточнения площади земельного участка на основании его постановления № 031-06-1453/1 от 15.11.2001 г. Также были утверждены материалы инвентаризации данного земельного участка.

17.01.2002 г. ИрГТУ было получено свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Причем в качестве основания получения данного свидетельства указаны постановления мэра города Иркутска от 18.10.2001 г. № 031-06-1332/1 и № 031-06-1453/1 от 15.11.2001 г.

До 2006 года отсутствовало свидетельство о регистрации права собственности на участок. Т.е. земельный участок до 2006 года, являлся участком с неразграниченной формой собственности.

 Головных И.М.

В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее Федеральный закон № 137-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления.

В соответствии со ст. 269 ГК РФ лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. При этом в ст. 43 Земельного кодекса РФ подчеркивается, что граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено Земельным кодексом РФ, федеральными законами. В действующих федеральных законах отсутствуют нормы, запрещающие землепользователям участков, пользующимся ими на праве постоянного (бессрочного) пользования, осуществлять принадлежащие им права на указанные земельные участки в целях строительства на них зданий, строений, сооружений.

В 2002-2004 годах Ученым советом ИрГТУ были приняты решения поддержать программу строительства жилых домов за счет инвесторов, в том числе дольщиков-сотрудников Университета (Протоколы № 7 от 20.12.2002 г., № 14 от 30.04.2004 г., № 15 от 21.05.2004 г.). Решения Ученого совета ИрГТУ являлись для меня обязательными к исполнению, в соответствии с нормативными актами и уставом Университета.

На конференции коллектива ИрГТУ в 2003 или 2004 было принято решение о создании органа общественной самодеятельности ИрГТУ, в руководство которой были избраны члены коллектива. Ученым советом ИрГТУ было принято решение о передаче функций по распределению жилья этой общественной организации, а также разработаны критерии первоочередного выделения жилья. Вопрос кадровой политики в ИРГТУ стоял всегда очень остро, и предоставление жилья лучшим специалистам и молодым перспективным сотрудникам дало возможность ИрГТУ ограничить отток кадров и в 2010 году получить статус Национального исследовательского университета (в стране таких 29), и, как следствие, получить дополнительное финансирование. Кроме того, начиная с 2010 года, ИрГТУ выигрывает гранты в размере до 500-600 миллионов рублей.

Обеспечение жильем сотрудников ВУЗов рассматривалась как государственная задача. Так, на одном из заседаний президиума Госсовета, посвященном повышению эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц, президентом РФ В.В. Путиным было сказано: «Значительное количество земель элементарно простирает. Мы не настолько богаты, чтобы десятилетиями держать их в резерве. Если земля не работает, давайте будем передавать ее другим собственникам... ....использовать землю с пользой для людей и для страны»

Также в указе Президента В.В. Путина от 7 мая 2012 г. «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» также прямо говорится о необходимости «...принять меры по упрощению порядка изъятия органом государственной власти Российской Федерации или органом местного самоуправления у государственного (муниципального) учреждения или государственного (муниципального) унитарного предприятия земельных участков, не используемых, или используемых неэффективно, для последующего вовлечения их в экономический оборот (прежде всего в целях жилищного строительства)...»

В бытность Президентом России, Дмитрий Медведев также утверждал, что жилищная проблема является в стране самой острой, и требовал усилить работу по передаче используемых не по назначению земель под жилищное строительство: «...у нас

Горбунов И.И.

есть еще и федеральные структуры, которые тоже надо тряхнуть. Там земельные участки либо не используются, либо используются не по назначению. Это часть министерств и некоторых организаций, имеющих общественно-государственный статус, включая РАН, и так далее...».

В 2004 году администрацией города Иркутска была проведена проверка целевого использования земельного участка, расположенного между зданием главного корпуса ИрГТУ и ул. Ломоносова. В ходе проверки было установлено, что значительная часть территории захламлена, произведены неустановленными личностями самовольные постройки, значительная часть территории заставлена металлическими гаражами, производится отвал строительного мусора. Университету было указано на недопустимость непринятия университетом мер по его застройке, в том числе жилыми помещениями. В противном случае мы были предупреждены, что земельный участок будет изъят в пользу администрации города Иркутска. (Письмо зам. мэра г. Иркутска Ощерина Л.А. от 12.08.2004 № 505-70-6787/6).

В целях устранения недостатков, указанных в данном письме, Ученый совет ИрГТУ поручил ректорату продолжить работу по заключению договоров, предполагающих застройку жилыми комплексами пустующих территорий с целью получения сотрудниками ИрГТУ жилья на льготных условиях (Протокол №1 от 03 сентября 2004 года). Поручение было дано с целью недопущения увольнений особо ценных сотрудников из профессорско-преподавательского состава и сохранения прав на участок. В связи с этим Университетом была ускорена работа по изучению возможности застройки территории ИрГТУ.

25.03.2005 Университет получил постановление мэра № 031-06-523/5 о разрешении такого строительства на участке с кадастровым номером 38:36:000033:187. В постановлении были перечислены все необходимые действия, которые Университет должен предпринять для строительства объектов, ввода их в эксплуатацию и дальнейшей государственной регистрации прав на них.

Далее, действуя в соответствии с постановлением мэра, ИрГТУ рассмотрело несколько предложений со стороны разных строительных организаций, в том числе «Востсибстрой», в лице Ильичева Виктора Геннадьевича, «Максстрой» в лице Девочкина Евгения Геннадьевича и других фирм, наименования которых не помню. Стоит заметить, что действующее в то время законодательство не обязывало нас объявлять конкурс на заключение данного контракта. В итоге выбор остановили на ООО «Максстрой» так как это был наиболее выгодный и надежный вариант.

Я знаком с Девочкиным Евгением Геннадьевичем с 2001 или 2002г., в период решения Университетом проблем, связанных с окончанием строительства домов ООО ПКФ «Талас». Насколько я помню, Девочкина Е.Г. и его фирму предложили дольщики недостроенных «Талас» домов. Кроме того, письмом от 14.01.2002г. № 045-0332/02 Инспекция государственного Архитектурно-строительного надзора рекомендовала Университету привлечь в качестве застройщика ООО «Максстрой». Между мною и Девочкиным Е.Г. сложились чисто деловые взаимоотношения.

07.04.2005 года ИрГТУ заключил договор с ООО «Максстрой», предметом которого явилось объединение усилий организаций с целью строительства жилых домов. Права на земельный участок ООО «Максстрой» не передавались. Согласно договору Университет сохранял за собой право постоянного (бессрочного) пользования, предоставляя строительной фирме возможность вести строительство, помогая ей в сборе необходимых документов, получении согласований. При этом проект договора, после предоставления в ИрГТУ был проанализирован нашей юридической службой, а именно Коршуновым А.Г. Этот договор соответствовал всем требованиям действующего законодательства, перед его согласованием изучалась нормативная база и практика. Ко мне на подпись договор поступил после того, как юридическая служба удостоверилась в его законности.

 Гorbунов У. Н.

Согласно договору ООО «Максстрой» за свой счет взяло на себя обязательства по проведению землеустроительных работ, получению разрешительной и проектной документации на строительство, выполнению всех строительных работ и несло ответственность за качество построенного жилья. ООО «Максстрой», при содействии Университета, получил архитектурно-планировочное задание на строительство, заказал и получил проект, получил заключения государственной экспертизы проекта, получил разрешение на строительство. Университет, в свою очередь, выдавал ООО «Максстрой» доверенность на выполнение функций заказчика-застройщика. После строительства объектов были получены разрешения администрации города на ввод их в эксплуатацию. Строительство велось за счет средств ООО «Максстрой» и дольщиков. Сам Университет каких-либо материальных затрат не нес.

В августе 2006 года были проведены публичные (общественные) слушания по строительству группы жилых домов с нежилыми помещениями и подземными автостоянками по ул. Лермонтова в Свердловском административном округе города Иркутска. Информация о дне проведения общественных слушаний была опубликована в газете «Иркутск» и любой желающий мог принять в них участие. В слушаниях принимали участие представители городской Думы города Иркутска – Ханхалаев А.К., администрации Свердловского округа – Фирсов В.П., Смирнова И.Ю., ГАСН г. Иркутска – Ликомидова С.В. и общественность. От ИрГТУ в слушаниях участвовал помощник ректора по правовым вопросам – Коршунов А.Г. В ходе публичных слушаний были отмечены несомненные преимущества строительства жилых домов. Жильцы данного района указывали на необходимость очищения территории от самовольных построек, в том числе гаражей, контейнеров. Жаловались на то, что территория захламляется, становится пристанищем бомжей и наркоманов. По результатам слушаний был составлен протокол.

Первоначально по договору застройки от 07.04.2005 г. предусматривалось выделение Университету 4 500 кв. метров введенных в эксплуатацию площадей. В дальнейшем условия договора были изменены и с сотрудниками ИрГТУ были заключены договоры на приобретение квартир по льготной цене (не более 50% от рыночной стоимости), но при этом доля Университета увеличилась более чем в два раза. В результате строительства, по ул. Лермонтова сотрудники ИрГТУ получили 191 квартиру, что составляет 10 578,46 кв.м. Кроме этого, для Университета было построено (без каких либо затрат со стороны ИрГТУ) административное нежилое помещение площадью 1 100 кв.м. (Общая площадь застройки территории, как указано выше, составила примерно 2,013 Га). Таким образом, изменения договора улучшили его первоначальные условия, освободили Университет от бремени лишних затрат и проблем по оформлению квартир, позволили расширить число лиц, получивших квартиры на льготных основаниях.

В соответствии с п. 16 ст.1 Градостроительного кодекса РФ, ООО «Максстрой» действовало от имени ИрГТУ по доверенности. Согласно заключенным с ИрГТУ договором застройки, каких-либо земельных участков ИрГТУ в пользу ООО «Максстрой» не передавал. ООО «Максстрой» вело строительство, т.е. осуществляло подрядные работы, что в силу главы 37 Гражданского кодекса РФ указывает на то, что ООО «Максстрой» являлось подрядчиком.

Более того, указанный договор застройки мог быть расторгнуты Университетом в любое время, а также могла быть отозвана доверенность, выдаваемая ООО «Максстрой», в случае неисполнения обязательств по застройке, по требованию проверяющих органов и в иных случаях, предусмотренных законом, чего не произошло.

Самостоятельно вести строительство ИрГТУ не мог, т.к. у Университета отсутствовали денежные средства, на которых можно было вести строительство. Денежные средства из федерального бюджета на строительство жилых домов или приобретение квартир для сотрудников, не выделялись. Лицензия на проведение строительных работ, рабочая сила, строительная техника тоже отсутствовали.

 Горбунов И.И.

Тем не менее, государственные учреждения были вправе в соответствии с действующим гражданским и земельным законодательством РФ осуществлять строительство, в т.ч. жилищное, на земельных участках, принадлежащих им на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Такой вывод подтверждается судебной практикой. В частности, в постановлении ФАС Уральского округа от 7 апреля 2004 г. по делу N Ф09-879/04-ГК отдельно подчеркивается, что лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества.

При этом в законодательстве РФ не установлено обязательство в отношении указанных лиц, осуществлять строительство собственными силами, т.е. выступать в качестве подрядчиков (генеральных подрядчиков) строительства.

Так, в соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляющей в форме капитальных вложений" государственные и муниципальные учреждения, федеральные казенные предприятия, органы государственной власти и органы местного самоуправления могут выступать в качестве инвесторов или заказчиков строительства и привлекать для строительства подрядные организации. Особенности регулирования вопросов использования земли в таком случае определяются инвестиционным контрактом и сопровождающей его документацией. По своей юридической природе договор застройки является инвестиционным контрактом.

Анализ законодательства Российской Федерации и судебной практики позволяет сделать вывод о наличии в действующем законодательстве права землепользователей, указанных в п. 1 ст. 20 Земельного кодекса РФ, осуществлять строительство на находящемся у них в постоянном (бессрочном) пользовании земельном участке, в том числе с привлечением инвесторов, подрядчиков и иных лиц в соответствии с законодательством об инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений и иным действующим законодательством Российской Федерации.

Действительно, правомочие распоряжения - это обеспечиваемая законом возможность определять юридическую судьбу имущества посредством совершения разного рода юридических сделок. К способам распоряжения имуществом не относится предоставление землепользователем земельного участка подрядным организациям для строительства на нем зданий, строений, сооружений, поскольку в такой ситуации не происходит изменения правомочий пользования земельным участком. Земельный участок остается в постоянном (бессрочном) пользовании учреждения, выступающего в качестве заказчика (застройщика) строительства. Следовательно, в ситуации, когда учреждение самостоятельно, выступая в качестве заказчика (застройщика), осуществляет строительство на принадлежащем ему на праве постоянного (бессрочного) пользования земельном участке, распоряжения земельным участком не происходит.

08 сентября 2006 года Управлением федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество) оформлены права Российской Федерации на весь земельный участок. Данный факт подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 38-АГ № 379484 от 08.09.2006 г.

При оформлении земельного участка Росимуществом, право собственности РФ не было обременено какими-либо правами третьих лиц (см. Свидетельство), несмотря на то, что его представителям было прекрасно известно о наличии постановления Мэра, разрешающего строительство, и о наличии договора застройки между ИрГТУ и ООО «Максстрой».

Т.е. Росимущество, таким образом, прямо подтвердило отсутствие правовых последствий, изменяющих правовую судьбу участка, ущемляющих право собственности Российской Федерации на этот участок, от факта выхода Постановления о разрешении

 Головаш Н. М.

строительства и подписания договора застройки! Иными словами, своими действиями оно подтвердило факт отсутствия распоряжения участком подписанием договора застройки, на что я указывал выше!

Кроме этого, оформление земельного участка Росимущество проводило в соответствии с ст.2 Федерального закона от 17.04.2006 г. № 53-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее Федеральный закон № 53-ФЗ).

На основании ст. 2 Федерального закона № 53-ФЗ установлено, что «распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 настоящего Федерального закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими».

Таким образом, Росимуществом подтверждено, что рассматриваемый земельный участок до сентября 2006 года относился к участкам с не разграниченной формой собственности.

Действия Администрации города Иркутска выраженные в предоставлении земельного участка Университету в постоянное (бессрочное) пользование с последующей его застройкой законны в соответствии с п. 10 Федерального закона № 137-ФЗ и ст.2 Федерального закона № 53-ФЗ: «Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов».

26 января 2010 года Университет обратился с Письмом к Федеральному агентству по образованию с просьбой прекратить право постоянного (бессрочного) пользования Университета на часть рассматриваемого земельного участка застроенного жилыми домами (2,013га).

Федеральное агентство по образованию дало свое согласие на прекращение права постоянного (бессрочного) пользования своим письмом от 08.04.2010 г. № 16-1013/02-11.

Прокуратурой города Иркутска проведена проверка в отношении Университета по фактам использования и предоставления Университетом данного земельного участка. Заключением от 15.04.2013 г. № 07-41-13 Прокуратурой города Иркутска не установлено каких-либо нарушений законодательства при строительстве жилых домов с нежилыми помещениями и автостоянками на рассматриваемом земельном участке.

Еще раз напомню, что, в соответствии с п. 10 ст. 3 Закона № 137-ФЗ (редакция № 5 от 29.12.2004 г.) до разграничения государственной собственности на землю, распоряжение землями, находящимися в государственной собственности (на которых производилось строительство), осуществлялось органами местного самоуправления. Отмечу, что разграничение государственной собственности на участок, землепользователем которого является ИрГТУ, произошло в 2006 году после регистрации права собственности Российской Федерации на этот участок. Таким образом, в 2005 году (то есть, на момент заключения договора между ИрГТУ и ООО «Максстрой»), правом распоряжения земельными участками, предоставленными ИрГТУ на праве постоянного (бессрочного) пользования, обладал орган местного самоуправления - администрация города Иркутска.

Для меня, как для человека без специального юридического образования, после пояснений юристов, консультаций с компетентными лицами и органами, личного анализа правовой ситуации было понятно, что:

1. ИрГТУ, как землепользователь имел право без согласования с каким-либо уполномоченным органом, представляющим интересы РФ как собственника, строить на земельном участке, предоставленном на праве постоянного (бессрочного) пользования.

2. ИрГТУ имел право при таком строительстве привлекать подрядные организации и инвесторов.

3. Строительство на участке, переданном в пользование, не является актом распоряжения этим участком и не влечет правовых последствий в виде его обременения, отчуждения, то есть не изменяет юридическую судьбу участка.

4. Имелось требование к ИрГТУ со стороны распорядителя земельным участком в лице администрации г. Иркутска на ведение строительства на этом участке.

5. Получение разрешения на строительство от распорядителя земельного участка лишний раз убедило меня в законности моих действий.

6. Заключение договора не приведет к утрате прав собственника участка в лице Российской Федерации, а так же, само по себе, не приведет к прекращению права пользования со стороны ИрГТУ.

Кроме того, считаю, что обвинение меня в нанесении существенного ущерба правам и законным интересам государства, а тем более в причинении тяжких последствий, необоснованно и противоречит фактическим обстоятельствам.

Во-первых, как уже указывалось, ООО «Максстрой» в 2013 году безвозмездно передал Университету около 1100 кв. метров нежилых площадей, рыночная стоимость которых составляет не менее 40-50 млн. рублей. Это существенно превышает указанную в обвинении сумму ущерба.

Во-вторых, получение 191 сотрудником ИрГТУ квартир по льготной цене (50% от рыночной стоимости) можно квалифицировать как решение важной социальной задачи в интересах Университета и общества, тем более, что ни государство, ни Университет не потратили средства на решение жилищной проблемы.

В-третьих, приобрели квартиры по льготной цене в основном наиболее ценные и высококвалифицированные преподаватели и перспективные молодые сотрудники. Таким образом, в значительной мере решена проблема закрепления высококвалифицированных кадров и молодых сотрудников.

Благодаря этому в 2010 году ИрГТУ выиграл конкурс на установление категории «Национальный исследовательский университет», получив дополнительное финансирование в объеме 1 млрд. 800 млн. рублей. Кроме того, в 2010-2013 г. Университет ежегодно, в отличие от предыдущих лет, выигрывал и выполнял гранты на сумму около 500 млн. рублей.

Все это свидетельствует о том, что решение жилищной проблемы Университета позволило обеспечить высокий материальный и социальный эффект в интересах конкретных граждан, Университета, общества и государства.

Написано лично собственноручно,  
Головных И.И.

Зашитник: Головных И.  
Зашитник: Оришина М.И.

получено: 01.08.2015

Головных И.И.