

Следователю второго отдела по расследованию
ОВД Следственного управления Следственного
комитета РФ по Иркутской области Черкашиной
О.В.

от ректора ФГБОУ ВПО ИрГТУ Головных И.М.

(для приобщения к материалам проверки в по-
рядке статьи 144 УПК РФ)



Уважаемая Оксана Васильевна!

Я, Головных Иван Михайлович, ректор Иркутского государственного технического университета 24 мая 2013 года был опрошен Вами в рамках проводимой Вами проверки в порядке статьи 144 УПК РФ по информации, направленной в СУ СК РФ по Иркутской области из прокуратуры Иркутской области. После дачи мной 24 мая 2013 года объяснений я дополнительно изучил документы, связанные с заключением между ИрГТУ и ООО «Максстрой» 07.04.2005 года договора о строительстве группы жилых домов с нежилыми помещениями на части земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:187, предоставленного ИрГТУ на праве постоянного (бессрочного) пользования согласно Постановлению мэра г. Иркутска от 18.10.01 г. № 031-06-1332/1. Это позволило восстановить в памяти некоторые события 2004-2005 годов. Также я внимательно изучил положения Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ.

В связи с этим считаю необходимым пояснить, что, в силу отсутствия у меня юридического образования, в ранее данных мной объяснениях (как в прокуратуре Иркутской области, так и в СУ СК РФ по Иркутской области) я допустил ряд некорректных с юридической точки зрения формулировок, которые могли исказить смысл сказанного мной. С учетом данного обстоятельства в настоящее время я могу и полагаю необходимым дополнить и уточнить ранее данные мной пояснения следующим:

Напомню, что Ученым советом ИрГТУ в 2002-2004 годах были приняты решения поддержать программу строительства на территории ИрГТУ 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.).



При этом в 2004 году администрацией г. Иркутска была проведена проверка целевого использования земельного участка, расположенного между зданием главного корпуса ИрГТУ и ул. Ломоносова, в результате которой было указано на недопустимость непринятия университетом мер по его застройке (Письмо зам. мэра г. Иркутска 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. В связи с этим университетом была ускорена работа по застройке территории ИрГТУ.

Так, после обращения в администрацию г. Иркутска с заявлением о разрешении строительства комплекса жилых домов с нежилыми помещениями, университет получил постановление мэра от 25.03.2005 № 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 07.04.2005 года заключил договор с ООО «Максстрой», предметом которого явилось объединение усилий организаций с целью строительства жилых домов. Этим договором в частности предполагалось, что функции заказчика-застройщика университет доверяет ООО «Максстрой», который, действуя по доверенности от имени университета, целиком за свой счет и за счет третьих лиц, будет осуществлять мероприятия, перечисленные в вышеуказанном постановлении мэра.

Выполняя условия договора, ИрГТУ и ООО «Максстрой» организовали проведение публичных слушаний по строительству комплекса жилых домов. Сообщение о проведении слушаний дважды (03.06.2006 и 26.06.2006) публиковалось в газете «Иркутск». У представителей органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления была возможность при наличии возражений участвовать в слушаниях и высказать

свою позицию. При этом результатом слушаний стало единогласное одобрение участников возможности строительства. Протокол публичных слушаний был утвержден заместителем Главы администрации г. Иркутска Харитоновым Е.А.

Далее, в соответствии с договором, университет, действуя совместно с ООО «Максстрой», получил архитектурно-планировочное задание на строительство, заказал и получил проект, получил заключения государственной экспертизы проекта, получил разрешение на строительство. После строительства объектов были получены разрешения администрации города на ввод их в эксплуатацию.

Университет, в моем лице, действовал исходя из интересов государства и исключительно в рамках правовых норм. В частности, не были нарушены нормы статьи 20 Земельного кодекса РФ, т.к. университет, будучи землепользователем (в соответствии с п. 3 ст. 5 Земельного кодекса РФ лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного пользования, относятся к категории землепользователей), не распоряжался земельным участком, а лишь в рамках полномочий, указанных в ст.269 Гражданского кодекса РФ, ст. 41 Земельного кодекса РФ реализовал право самостоятельно возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием. Разрешенное использование предоставленных университету земельных участков предусматривает введение на них жилых, производственных и иных помещений.

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.

Напротив, в статье 269 ГК РФ, применяемой в земельных отношениях в соответствии с п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ, прямо указано, что лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в

М.М. Горбунов

целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества.

Таким образом, государственные учреждения 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 обязательства 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, осуществляющейся 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.

Таким образом, анализ законодательства РФ и судебной практики позволяет сделать вывод о наличии в действующем законодательстве РФ 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 РФ.

Дополнительным подтверждением данной позиции стало Постановление Президиума ВАС РФ от 07.06.2011 г. № 1744/11, в котором прямо указано:

«...Как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 24 постановления от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», после введения в действие ЗК РФ лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.

Однако землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, не являясь их собственниками, в силу пункта 1 статьи 41 ЗК РФ осуществляют права собственников по использованию земельных участков, установленные статьей 40 этого Кодекса...»

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.

Соответственно, 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.

Таким образом, осуществление государственным или муниципальным учреждением строительства жилых или нежилых зданий, строений или сооружений на земельном участке, принадлежащем учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования, в том числе заключение инвестиционных, подрядных договоров, не требует по законодательству РФ выдачи распорядительного акта собственника учреждения. Учреждение вправе самостоятельно осуществлять строительство указанных объектов на земельном участке, предоставленном ему на праве постоянного (бессрочного) пользования.

При этом следует учитывать, 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 государствен-

ной 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 РФ 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 г. Иркутска.

Согласно упоминавшемуся выше постановлению мэра города Иркутска от 25.03.2005 № 031-06-523/5 университету было дано разрешение на строительство на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000033:187. То есть, администрация г. Иркутска, как правомочный орган, имеющий право распоряжения земельными участками ИрГТУ в 2005 году прямо одобрила строительство жилого комплекса на указанном выше земельном участке. Более того, не только одобрила, но и потребовала начать стройку, угрожая в противном случае изъять у ИрГТУ землю (Письмо зам. мэра г. Иркутска от 12.08.2004 № 505-70-6787/6).

При принятии процессуального решения по материалам, представленным Вам из органов прокуратуры, прошу учесть настоящие пояснения как наиболее верные с юридической точки зрения.

С уважением,

ректор ФГБОУ ВПО ИрГТУ

И.М. Головных

31 мая 2013 года