

Мэри Новосибирска посоветовали не торговать кладбищем, прислушаются ли чиновники?

18.06.2022



Три кладбищенских гектара

Имущественный комплекс, расположенный на 3 га земли, и состоящий из нескольких корпусов с адресом Мочищенское шоссе, 1 долгое время находился в ведении [МКУ «Ритуальные услуги»](#), подведомственного департаменту инвестиций, потребительского рынка, инноваций и предпринимательства мэрии Новосибирска Виталия Витухина. Учреждение должно было содержать здания в нормативном состоянии. Однако вместо этого передало их в аренду. В итоге в поддержание объектов не вкладывался ни арендодатель, ни арендатор и они пришли в запустение.

А осенью прошлого года имущественный комплекс был передан в собственность города. При этом земельный участок под комплексом оказался выделен отдельно от кладбища. А уже в этом году возник вопрос приватизации имущественного комплекса арендатором.

31 марта 2022 года состоялась комиссия по приватизации, на которой было рассмотрено заявление арендаторов ООО «Ритуальное хозяйство» и ООО «Перспектива» о праве на приватизацию этой городской собственности без проведения торгов.

Интересен факт биографии соучредителя компании-претендента «Ритуальное хозяйство» Виталия Калюжина. Летом прошлого года он [предстал перед судом](#) по делу о взятке патологоанатому за сведения об умерших. Гособвинение просило для него 8 лет колонии и 8,9 млн рублей штрафа. Но гуманный суд ограничился только штрафом в 700 тысяч рублей. Однако данный факт ни МКУ «Ритуальный услуги», ни профильные структуры мэрии, которые сдавали здания в аренду фирме с такой репутацией, кажется, вовсе не смущал. Как не смущает он городских чиновников и теперь, готовых отдать г-ну Калюжину кусок кладбища уже не в аренду, а в собственность. Ссылаются чиновники при этом на 159-й федеральный закон.

Согласно ФЗ №159 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», имущество может быть продано тому, кто в течение двух лет его арендовал.

Однако и до 31 марта право арендаторов на приватизацию далеко не всем казалось безусловным. О нюансах дела НДН.инфо [писал](#) еще в ноябре прошлого года. Теперь же законность планируемой городскими чиновниками сделки под сомнение ставит в том числе и прокуратура.

Странная схема

В чистоте предполагаемой сделки усомнился и депутат городского совета, член комиссии по приватизации Леонид Рыбин. Он обратился в комиссию по муниципальной собственности с инициативой рассмотреть этот вопрос. «Как я понял, речь идет о территории кладбища. В связи с закрытием общественных кладбищ, Южное, Инское, и нехваткой земли для захоронений в городе, я обратился в комиссию по муниципальной собственности городского совета, чтобы этот вопрос обсудить дополнительно», – пояснил Леонид Рыбин.

Председатель комиссии по муниципальной собственности Сергей Бондаренко с этими опасениями согласился. «Кладбище является территорией общего пользования. И в соответствии с федеральным законом отчуждение его земли не допускается. Получается, что речь идет о реализации нежилых помещений, но земля под ними остается в муниципальной собственности. Однако ведь ни в парках, ни в зоопарках, других местах общего пользования при наличии большого числа арендаторов 159-й закон не применяется», – отметил он.

Сергей Бондаренко также подчеркнул, что при острой нехватке мест под захоронения в городе, в Заельцовском кладбище могут быть приватизированы здания, расположенные на площади в 3 га. По его словам, такая приватизация

нарушает сразу несколько федеральных законов. Бондаренко отмечает, что закон о приватизации, к примеру, прямо запрещает передачу в частные руки территорий кладбищ. Но в случае продажи имущественного комплекса на Мочищенском шоссе, 1 покупатель по факту получает право и на землю, считает депутат, хотя формально она как бы остается городской. Также он напомнил о понятии санитарно-защитной зоны вокруг кладбища. В случае приватизации такую зону создать будет крайне затруднительно.

«Если мы продадим этот кладбищенский комплекс, он может быть перепрофилирован. Необходимо приводить его в порядок, оставляя частью кладбища», – считает Сергей Бондаренко.

Законодательное дышло

Представители департамента Витухина, департамента земельных и имущественных отношений, правового департамента мэрии заявляют, что якобы не могут поступить иначе – есть заявка арендатора на приватизацию, значит чиновники включают имущество в план приватизации. Иначе они нарушают закон.

Однако, как мы и писали выше, не столько все однозначно. Советник прокурора города Анастасия Сидоренко на том же совещании комиссии по муниципальной собственности рассказала о прокурорской проверке возможной приватизации. И пока предварительная позиция надзорного органа такова – коль скоро кладбище является единым имущественным комплексом, приватизация его отдельных частей невозможна. Т.е. если мэрия решит-таки продать кладбищенские здания, высока вероятность того, что сделка эта будет оспорена прокуратурой.

Начальник департамента правовой и кадровой работы мэрии Маргарита Маслова тем не менее заявила, что в случае с Заельцовским кладбищем такая «безземельная» приватизация все-таки возможна, поскольку здания на Мочищенском шоссе, 1, по ее данным, зарегистрированы отдельно от кладбища, хоть и находятся на кладбищенской земле.

Часть депутатов поддержала настрой департаментов мэрии на приватизацию. Активнее других выступили депутаты, избранные при поддержке строительной группы «Стрижи», являющиеся, в том числе сотрудниками компаний группы. Так Екатерина Шалимова посетовала на удручающее, по ее словам, состояние зданий на Мочищенском шоссе, 1. И выразила недоумение – почему прежде городские власти не занимались поддержанием этих строений. А потому, вероятно, что подведомственное департаменту г-на Витухина МКУ «Ритуальные услуги» сдавало их в аренду. А арендаторы вкладываться в ремонт не спешили. Еще один «стриж» в горсовете Игорь Украинцев заявил о конфликте интересов и предостерег депутатов от «вмешательства в коммерческий спор».

Сергей Бондаренко в ответ предложил коллеге не путать потоки. «Конфликт интересов здесь отсутствует. Целевое назначение обсуждаемых территорий – это территория кладбища. А деятельность по управлению кладбищем не является конкурентной по отношению к ритуальным услугам. Эти направления законодательно разделены. Это как Горводоканал – с одной стороны чистая вода, а с другой канализация. Не путайте потоки», – призвал коллегу Украинцева

глава комиссии.

«Диснейленд» на могилах

Как бы то ни было с правовой точки зрения, со всех остальных сделка выглядит сомнительной. Так, по словам члена комиссии по муниципальной собственности Алексея Джулая, речь идет о фактической потере 3 га земли, за которые город получит только 29 млн рублей. «Аренда земли на окраине города на болоте стоит 4 млн рублей за год (за гектар). Нужно пересмотреть оценку. Иначе бюджет недополучит много денег. Здесь земля другого порядка», – отмечает он.

Согласен с ним и депутат Александр Бурмистров. По его мнению, озвученную стоимость нельзя считать нормой. К тому же речь идет о торговле кладбищем и это едва ли может понравиться горожанам. Но главное, отмечает Бурмистров, есть возможность организовать правовую защиту, коль скоро прокуратура дает понять, что есть законные механизмы в приватизации зданий отказать.

«Если в департаментах мэрии нет желания защищать интересы города, может тогда в этой части выдать доверенность Сергею Валентиновичу (Бондаренко) и заблокировать (сделку) пока это возможно. Сейчас там по сути своей находятся производственные площадки для памятников и т.д. Это часть кладбищенской инфраструктуры. Теперь она куда-то уходит. И что там будет? Торговый центр? Диснейленд на могилах?» – возмутился Александр Бурмистров.

Алексей Джулай также напомнил о схеме, которую, в частности, используют новосибирские застройщики, выкупая в приоритетном порядке арендуемые участки, на которых строится якобы небольшой объект. А потом, когда участок попадает в собственность застройщика, там появляется многоэтажный дом. В качестве такого примера он привел [ЖК «Булгаков»](#) от группы «Стрижи» на ул. Котовского. Здесь сначала построили физкультурно-оздоровительный центр, который в таком статусе не проработал и дня. А затем «реконструировали» его в многоэтажку, достроив сверху еще с дюжину этажей.

По итогам обсуждения комиссия по муниципальной собственности рекомендовала мэрии оставить имущество в казне. А первый вице-мэр Борис Буреин в свою очередь пообещал доложить о ситуации мэру и запросить разъяснение у прокурора города.

«Не хотим, чтобы нас наказали дважды – за нарушение прав предпринимателей и связи с прокурорской проверкой», – отметил он.