



Прокуратура Российской Федерации

Депутату Саратовской областной Думы

**ПРОКУРАТУРА  
Саратовской области**

Буланову Д.А.

ул. им. Е.Ф. Григорьева, 33/39  
г. Саратов, Россия, 410002

26. 02.2025 № 08-142-2025

Уважаемый Денис Анатольевич!

Прокуратурой области рассмотрено Ваше обращение по вопросу передачи в частную собственность земельных участков многофункционального мемориально-образовательного комплекса «Парк покорителей космоса имени Ю.А. Гагарина», подлежащих изъятию для строительства второй очереди комплекса (публикация ИА «Версия-Саратов» от 24.01.2025).

В ходе проверки установлено, что Публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства» (далее – ППК «Единый заказчик») на основании Распоряжения Правительства РФ от 07.02.2023 № 267-р осуществляет функции Государственного заказчика по объекту «Строительство. Вторая очередь. Центр «Мир» Парка покорителей космоса имени Ю.А. Гагарина», Саратовская область, Энгельсский район, в районе с.п. Терновское, в 3-х километрах от с. Новая Терновка на Юго-Восток» (далее – Объект).

По результатам отборочной процедуры 28.06.2023 ППК «Единый заказчик» заключила государственный контракт № 0995400000223000046 (далее – Контракт) на выполнение работ по подготовке проектной документации, выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству Объекта и поставку оборудования на Объект с ООО «Велес-Строй». Срок выполнения работ – 1920 календарных дней с даты заключения Контракта.

Согласно п. 1.9 Приложения № 1 к Контракту строительство Объекта предусмотрено на земельном участке с кадастровым номером 64:38:030502:104 площадью 104 557 м<sup>2</sup>, который находится в безвозмездном пользовании ФГБУК «Музей-заповедник Ю.А. Гагарина».

В ходе проверки также изучены реестровые дела на земельные участки с кадастровыми номерами 64:38:030502:617, 64:38:030502:619, 64:38:030502:661.

Установлено, что в соответствии с архивной выпиской от 09.04.2014 №А-14 из постановления администрации Энгельсского района №802 от 05.12.1994 «О распределении и закреплении земли и выдача свидетельств на право собственности на землю членам АО «Терновское» находящийся в коллективно-долевой собственности АО «Терновское» земельный участок площадью 9,5 га, которому впоследствии присвоен кадастровый номер 64:38:000000:13314, распределен и закреплен между членами АО согласно утвержденных списков.

№ 532255

Прокуратура Саратовской области  
№ 08-142-2025/Он935-25

Впоследствии указанный земельный участок преобразован, в том числе, в земельные участки сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 64:38:030502:617 (190 000 м<sup>2</sup>), 64:38:030502:619 (95 000 м<sup>2</sup>), 64:38:030502:661 (70 949 м<sup>2</sup>) с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства».

В результате ряда возмездных сделок между физическими лицами, совершенных с 2014 по 2023 гг. собственником указанных земельных участков становится Черноокий А.А., который 11.10.2023 обратился в администрацию Терновского муниципального района с уведомлениями о их продаже.

Рассмотрев заявления Черноокого А.А. 11.10.2023 администрацией Терновского муниципального образования принято решение об отказе от преимущественного права покупки указанных участков.

Согласно письменной информации администрации Терновского муниципального образования Энгельсского района, представленной 18.02.2025 в рамках проверки, отказ от преимущественного права покупки участков аргументирован отсутствием прав у муниципального образования самостоятельно использовать земельные участки сельскохозяйственного назначения, так как такое использование не связано с реализацией соответствующих полномочий.

После этого, 17.10.2023 договор купли-продажи спорных земельных участков, заключенный между Черноокиным А.А. и ООО «ЭкспертСтрой», направлен для регистрации в Управление Росреестра через ОП ГАУСО «МФЦ» в г. Энгельсе. Право собственности на указанные земельные участки зарегистрировано за ООО «ЭкспертСтрой» 23.10.2023.

Таким образом, Черноокий А.А. при реализации спорных земельных участков выполнены требования ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которым при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка.

В части увеличения кадастровой стоимости земельных участков установлено, что в Правила землепользования и застройки муниципального образования Терновского муниципального образования Энгельсского муниципального района Саратовской области, утвержденные решением Собрания депутатов Энгельсского муниципального района Саратовской области от 25.04.2013 № 449/47-04, приказом № 183 от 18.04.2024 внесены изменения в части отнесения земельных участков с кадастровыми номерами 64:38:030502:61, 64:38:030502:619, 64:38:030502:661 к категории «Земли населенного пункта территориальной зоны размещения рекреационных объектов (Р-2). Общественное использование объектов капитального строительства».

В результате изменения категории земельных участков их стоимость составила: 64:38:030502:617 – 105 459 500 руб., 64:38:030502:619 – 52 729 750 руб., 64:38:030502:661 – 39 380 242,45 руб.

Аффилированности собственников спорных земельных участков органам власти прокуратурой г. Энгельса не установлено.

Кроме того, ООО «Велес-Строй» обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с иском к Правительству Саратовской области об обязанности осуществить изъятие указанных земельных участков. Следующее судебное заседание назначено на 05.03.2025. Прокуратурой области принято решение о вступлении в рассмотрение дела № А57-240/2025.

В случае несогласия с принятым решением Вы вправе обжаловать его вышестоящему прокурору и (или) в суд.

Заместитель прокурора области  
старший советник юстиции



В.А. Савенко