

Пензенские власти «простили» депутату от «Единой России» ещё 34 млн рублей

Category: Власть, Общество, Политика

11.11.2025



Пензенские власти «простили» группе компаний «Жилстрой» ещё 34 млн рублей. Такой суммы лишился бюджет из-за земельных участков на улице Измайлова, где сейчас возводят очередной «человеиник» под названием ЖК «FORT». Это уже не первый жест невиданной щедрости со стороны города в отношении строительной компании, одним из владельцев которой является депутат Законодательного Собрания Пензенской области от партии «Единая Россия» Ильдар Акчуринов. К примеру, весной этого года Пензенская городская Дума голосами депутатов от «Единой России» разрешила компании «Жилстрой» бесплатно вырубить почти 27 гектаров леса на берегу Старой Суры в районе улицы Баталина, в результате бюджет города потерял, как минимум, 149 млн рублей.

16 сентября 2020 года вышло Постановление администрации города Пензы № 1302

«О проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, ограниченной улицами Измайлова, Ангарской, Пожарского в городе Пензе». Приложением к Постановлению администрации одним из существенных условий договора был определён срок его действия – 5 лет.

Аукцион был проведён 27 октября 2020 года, начальная цена права на заключение договора составила 1 млн 25 тысяч рублей. Победителем аукциона было признано ООО «Финансовая группа», предложившее наибольшую цену. По данным системы «Rusprofile», генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Финансовая группа» с 26 ноября 2021 года является Марат Акчурин – родной брат депутата областного Законодательного Собрания от «Единой России» Ильдара Акчурина. Вместе с Натальей Акчуриной Марат Акчурин владеет компанией в равных долях по 50 процентов.

9 ноября 2020 года между администрацией города Пензы и ООО «Финансовая группа» заключен договор о развитии застроенной территории в городе Пензе. Согласно договору ООО «Финансовая группа» приобретает право на развитие застроенной территории общей площадью чуть более 18 га в районе улиц Измайлова, Ангарской, Пожарского. С момента подписания договора застройщик должен был подготовить проект планировки территории, включая проект межевания, уплатить возмещение за изымаемые у собственников жилые помещения, осуществить снос объектов капитального строительства, осуществить строительство на застроенной территории. Согласно пункту 5.1 договора он вступает в силу с момента его подписания, а срок действия договора составляет 5 лет, то есть до 8 ноября 2025 года.

Однако, 31 мая 2023 года между администрацией города в лице главы города Александра Басенко и ООО «Финансовая группа» было заключено дополнительное соглашение № 1 к договору о развитии застроенной территории от 9 ноября 2020 года. Ключевыми моментами в дополнительном соглашении стало изменение максимальных сроков выполнения обязательств и увеличение срока договора ещё на пять лет, то есть до 8 ноября 2030 года. Но, как оказалось, были нюансы, на которые в администрации города закрыли глаза. Согласно части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ существенными условиями договора является в том числе и срок договора. А согласно части 26 статьи 46.3 всё того же кодекса изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

Изменив срок действия договора и выполнения застройщиком конкретных обязательств, администрация Пензы, тем самым изменила условия состоявшегося аукциона, что свидетельствует о предоставлении застройщику явных преимущественных условий по сравнению с другими потенциальными участниками аукциона, не принявшими в нём участие, но которые могли бы участвовать в данном аукционе при изначальном установлении более длительных сроков исполнения обязательств. Более того, в нарушение Градостроительного кодекса в договоре был прописан пункт, которым предусмотрена возможность изменения и

дополнения договора в период его действия, путём подписания дополнительных соглашений о внесении изменений.

Фактически своими действиями администрация нарушила действующее законодательство, а именно Градостроительный кодекс РФ и закон «О защите конкуренции».



На нарушение закона обратило внимание Пензенское Управление Федеральной антимонопольной службы России, которое 17 декабря 2024 года вынесло Предупреждение № 3-01-02/37-2024 о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства. Администрация города в срок до 17 июня 2025 года (в последующем указанный срок был продлён до 9 ноября 2025 года) должна была принять меры по расторжению дополнительного соглашения № 1 от 31 марта 2023 года к договору о развитии застроенной территории в городе Пензе от 9 ноября 2020 года. Однако, до настоящего времени, по информации МедиаПензы, указанное нарушение не устранено.

Интересен и тот факт, что согласно договору о развитии застроенной территории, земельный участок подлежит предоставлению без проведения торгов. Однако, согласно сведениям из ЕГРН, дата присвоения кадастрового номера земельным участкам, предназначенным для строительства многоэтажной жилой

застройки – май 2025 года. То есть после того как Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ были внесены изменения в Земельный кодекс РФ. Согласно изменениям утратила силу норма, позволяющая безвозмездно передавать земельный участок лицу, заключившему договор о развитии застроенной территории.

И тут мы подходим к самому интересному. Так как по закону передавать безвозмездно участки нельзя, сформированные земельные участки с кадастровыми номерами 58:29:2009015:2684 и 58:29:2009015:2685 должны быть проданы за 30 процентов от кадастровой стоимости. Это соответствует Постановлению Правительства Пензенской области от 22 апреля 2024 года № 243-пП «Об утверждении Порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности Пензенской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Пензенской области, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов».

Кадастровая стоимость первого участка составляет 30 млн 12 тысяч рублей, второго – 84 млн 36 тысяч рублей. Их общая стоимость – 114 млн 48 тысяч рублей, а 30 процентов – это 34 млн 214 тысяч рублей. Как следует из анализа выписок из ЕГРН в отношении вышеуказанных земельных участков договоры купли-продажи заключены не были. То есть бюджет лишился 34,2 млн рублей. При этом в отношении земельного участка с кадастровым номером 58:29:2009015:2684 выдано разрешение на строительство. Сейчас группа компаний «Жилстрой» начала здесь работы по строительству ЖК «FORT» (между ЖК «Движение» и ЖК «Norwood»). В отношении участка с кадастровым номером 58:29:2009015:2685 разрешение не выдано, то есть ООО «Финансовая группа» не выполнила условия договора, а значит участок должен быть изъят и выставлен на продажу по цене 25,2 млн рублей, что составляет 30 процентов от его кадастровой стоимости.

Скажем несколько слов и про сам ЖК «FORT». Это будет 15-этажный двухподъездный дом на 202 квартиры и 26 парковочных мест. А всего в жилом комплексе будет 617 квартир. Все выезды с территории ЖК будут выходить на узкую улицу Ангарскую, расширить которую получится только если снести недавно построенный ЖК «Движение» (17-этажная «свечка» на территории в 0,26 га) и весь частный сектор. В общем, очередная точечная застройка.



История со строительством ЖК «FORT» поразительно напоминает историю с ЖК «Новобережье», о которой МедиаПенза подробно писала в ноябре прошлого года и в феврале-марте этого года. В 2018 году строительная компания «Новое решение», которая тоже входит в группу компаний «Жилстрой» братьев Ильдара и Марата Акчуриных, получила в качестве компенсации за достройку домов обманутых дольщиков компании «Пензастрой» два земельных участка общей площадью 26,73 га в природно-рекреационной зоне на берегу Старой Суры в районе улицы Баталина. На участках произрастали сотни деревьев – вяз, дуб, клён, лиственница, липа, ольха и др. Кадастровая стоимость участков составляла порядка миллиарда рублей.

«Жилстрой», как и другие застройщики, участвующие в достройке домов обманутых дольщиков, получил не только земельные участки, но и другие колоссальные преференции. Все стройки на предоставленных участках признавались масштабными инвестиционными проектами, что давало определённые преимущества. К примеру, арендная плата за земельные участки составила всего 0,1% от кадастровой стоимости, коммуникации к этим участкам должны быть проложены за счёт субсидий из бюджета. Всё это было закреплено в региональном законе. А Пензенская городская Дума своим решением разрешила застройщикам бесплатно рубить деревья на участках, которые были признаны масштабными инвестиционными проектами, освободив их от оплаты восстановительной стоимости.

Когда все дома обманутых дольщиков были достроены, действие регионального закона прекратилось, а депутаты гордумы в свою очередь отменили и поощрение в виде освобождения от оплаты восстановительной стоимости. Но в 2024 году выяснилось, что братья Акчурины не успели вырубить лесные насаждения на предоставленных им участках. Тогда Пензенская городская Дума в лице её председателя Дениса Соболева согласилась помочь «уважаемым людям» и хоть и со скандалом, но приняла изменения в правила предоставления порубочного билета, невзирая на возражения Финансового управления, контрольно-счётной палаты и прокуратуры. Принятие изменений дало право компании «Жилстрой» снова рубить деревья бесплатно, не заплатив в городскую казну ни копейки. По самым скромным подсчётам, в результате этого решения городской бюджет потерял не менее 149 млн рублей, а город лишился лесного массива на берегу реки. Единственным депутатом, которая открыто выступила против этого решения была Елена Падалкина.

В ситуации с земельными участками в районе улиц Измайлова и Ангарской застройщик снова пропустил все сроки и не исполнил свои обязательства по застройке территории. Но городские власти снова пошли навстречу строительной компании, а бюджет потерял, как минимум, 34 млн рублей, которые мог получить от продажи земельных участков.

Когда вы слышите от чиновников и депутатов слова о том, что в бюджете не хватает денег, можете смело плюнуть им в лицо. Денег в Пензе хоть завались, они буквально валяются под ногами, нужно только наклониться и поднять. Но власть предпочитает руководствоваться не интересами города, а интересами крупных застройщиков, прощая им многомиллионные суммы. Мы можем только догадываться о том сколько ещё таких схем скрывает от нас администрация и Минград.