**ВЫПИСКА**

**из акта планового контрольного мероприятия в Управлении имущественных отношений администрации Озерского городского округа**

**Челябинской области № 1**

**(акт от 16.02.2017 № 1)**

1. Основание для проведения контрольного мероприятия: распоряжение и.о. председателя Контрольно-счетной палаты Озерского городского округа от 14.11.2016 № 52 (с изменениями).

 2. Цель контрольного мероприятия:

 2.1. Проверка законности выделения земельных участков на территории Озерского городского округа за 2010-2015 годы.

**1. Общие сведения об учреждении**

 1. Официальное полное наименование: Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа Челябинской области (далее – Управление).

 2. Сокращенное наименование: Управление имущественных отношений.

 3. Юридический и фактический адрес: 456784, Российская Федерация, Челябинская область, город Озерск, улица Блюхера, дом 2а.

 4. Управление является отраслевым (функциональным) органом администрации Озерского городского округа.

 5. Управление имеет статус юридического лица, обладает всеми его правами, имеет круглую печать с изображением герба Озерского городского округа, штампы и бланки установленного образца со своим наименованием, самостоятельный баланс, а также счета, открываемые в соответствии законодательством Российской Федерации.

 6. На Управление распространяются требования бюджетного законодательства, установленные применительно к казенному учреждению.

7. Собственником имущества Управления является Озерский городской округ.

 8. В 2010-2015 годах Управление осуществляло свою деятельность в соответствии с предметом и целями, определенными действующим законодательством Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами и Положением, утвержденным:

 – постановлением главы Озерского городского округа от 19.08.2005 № 1109;

 – решениями Собрания депутатов Озерского городского округа от 10.11.2010 № 273, от 19.10.2011 № 166, с изменениями и дополнениями от 26.02.2014 № 36 (действующая редакция).

 9. Предметом деятельности Управления является обеспечение осуществления полномочий собственника муниципального имущества Озерского городского округа, в том числе обеспечение управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Озерского городского округа, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (находящиеся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа).

**2. Общие сведения об органах, осуществляющих в 2010-2015 годах управление и распоряжение земельными участками, находящимися в ведении Озерского городского округа**

1. В 2010-2015 годах полномочия собственника муниципального имущества Озерского городского округа в части управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Озерского городского округа, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена обеспечивалось: до 22.07.2010 – Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству администрации Озерского городского округа, с 23.07.2010 по настоящее время – Управлением имущественных отношений администрации Озерского городского округа.

 2. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству администрации Озерского городского округа создан и зарегистрирован постановлением главы администрации города Озерска Челябинской области от 27.06.2002 № 303-рп на основании постановления Озерского Совета депутатов от 29.05.2002 № 54.

 Деятельность Комитета по земельным ресурсам и землеустройству администрации Озерского городского округа регламентирована Положением, утвержденным постановлением администрации города Озерска Челябинской области от 27.06.2002 № 303-р с учетом изменений от 22.12.2003 № 3722, от 24.11.2004 № 2178, от 12.01.2006 № 50.

3. В связи с утверждением новой структуры администрации Озерского городского округа, на основании постановления администрации Озерского городского округа от 23.07.2010 № 2690 проведена реорганизация в форме присоединения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству администрации Озерского городского округа к Управлению имущественных отношений администрации Озерского городского округа.

В проверяемом периоде деятельность Управления имущественных отношений администрации Озерского городского округа регламентирована Положением, утвержденным решениями Собрания депутатов Озерского городского округа от 10.11.2010 № 273; от 19.10.2011 № 166 с изменениями от 26.02.2014 № 36.

**3. Проверка соблюдения порядка предоставления земельных участков в безвозмездное срочное пользование**

 1. В 2010-2015 годах правовые основы, регулирующие порядок предоставления в безвозмездное пользование земельных участков из земель, находящихся в государственной (собственность на которые не разграничена) и муниципальной собственности, определены:

 – в период с 01.01.2010 по 01.03.2015 – положениями статьи 24 Земельного кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, разделом 1 главы 3 Положения о порядке изъятия, предоставления и передачи земельных участков на территории Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 13.12.2006 № 205, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений;

 – в период с 01.03.2015 по 31.12.2015 – положениями статьи 39.10 Земельного кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений.

2. В период с 2010 по 2015 года Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству администрации Озерского городского округа (с 23.07.2010 – Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа) заключено 59 договоров о предоставлении земельных участков в безвозмездное пользование.

 3. Проверкой соблюдения порядка предоставления в 2010-2015 годах в безвозмездное срочное пользование земельных участков из земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа, установлено:

 3.1. На основании постановлений администрации Озерского городского округа от 20.05.2013 № 1430, от 07.05.2014 № 1315, по договорам от 20.05.2013 № 58, от 22.05.2014 № 67 МКУ «УКС Озерского городского округа» передан на праве безвозмездного пользования земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:213, площадью 34 009,00 кв.м, по ул. Кыштымская, 46 г. Озерск, под размещение производственной базы (нежилые здания: административное, проходная с подогревом, здание теплого склада, гараж, склад металлический № 13, склад холодный № 16, здание промсклада, склад отапливаемый, склад металлический, склад неотапливаемый, здание трансформаторной подстанции, сооружение-склад-навес, инженерные коммуникации) с видом разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности».

По данным кадастровых паспортов от 26.05.2012 № 7400/101/12-137045, от 04.09.2015 № 7400/101/15-727727 вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:213 установлен «для размещения производственной базы», что противоречит условиям вышеуказанных договоров.

Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183, не предусмотрен вид разрешенного использования «для размещения производственной базы», указанный в кадастровых паспортах.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельным кодексом РФ земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

С учетом нежилых зданий (административное, проходные, здания складов, гаражей и зданий трансформаторных подстанций, сооружения в виде склада-навеса), размещенных на земельном участке с кадастровым номером 74:41:0102013:213 вид разрешенного использования, установленный Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183, определен как: основной – для объектов складского назначения, и вспомогательный – для административно-хозяйственных, деловых и общественных учреждений и организаций городского и внегородского значения.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:213, предоставленный в 2013-2015 годах в безвозмездное пользование МКУ «УКС Озерского городского округа» по договорам от 20.05.2013 № 58, от 22.05.2014 № 67 с видом разрешенного использования – для размещения производственной базы, используется с нарушением статьи 42 Земельного кодекса РФ.

Согласно статье 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки, в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Земельный участок может быть использован собственниками земельных участков только в соответствии с установленным назначением. Собственники земельных участков не имеют права самовольно изменять целевое назначение земельного участка.

3.2. В 2009-2013 годах, на основании постановлений администрации Озерского городского округа от 11.06.2009 № 1823, от 30.06.2010 № 2414, от 10.06.2011 № 1919, от 09.06.2012 № 1651 (с изменениями от 06.08.2012 № 2227), от 20.05.2013 № 1428 по договорам от 11.06.2009 № 10, от 30.06.2010 № 19, от 10.06.2011 № 25, от 09.06.2012 № 45, от 20.05.2013 № 57 ежегодно сроком на 11 месяцев МКУ «УКС Озерского городского округа» (до 19.01.2012 – МУ «УКС Озерского городского округа») передавался в безвозмездное пользование земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101024:41, площадью 0,5337 га по ул. Кирова, 21 в г. Озерск, для реконструкции бассейна «Дельфин», ранее предварительно согласованный постановлением от 02.04.2008 № 1226, в границах, утвержденных постановлением от 02.04.2008 № 1226 (с изменениями от 26.03.2009 № 806, от 29.04.2009 № 1287), категория земель – земли населенных пунктов.

Нормами статьи 52 Градостроительного кодекса РФ установлены равные процедуры оформления разрешительной документации как для строительства, так и для реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса РФ в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки  из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными [статьей 29](#sub_29) настоящего Кодекса, юридическим лицам, указанным в [пункте 1 статьи 20](#sub_2001) настоящего Кодекса, на срок не более чем один год.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса РФ в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 Земельного кодекса РФ, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости.

МУ «УКС Озерского городского округа» (с 19.01.2012 – МКУ «УКС Озерского городского округа») заключен муниципальный контракт с ООО «КомплексСтрой» от 24.01.2011 № 03/011-МК.

Следовательно, по указанному основанию земельный участок может быть предоставлен на праве безвозмездного срочного пользования только исполнителю заказа, размещенного в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

Пунктом 3 статьи 30 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Исходя из анализа норм, предусмотренных статьями 24, 30 Земельного кодекса РФ, земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101024:41 по ул. Кирова, 21 в г. Озерск, для реконструкции бассейна «Дельфин» (с предварительным согласованием места размещения объекта) должен был быть предоставлен МКУ «УКС Озерского городского округа» (до 19.01.2012 – МУ «УКС Озерского городского округа») в постоянное (бессрочное) пользование или исполнителю контракта – в безвозмездное пользование.

В нарушение подпункта 5 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса РФ в отсутствие заключенного муниципального контракта, на основании постановления администрации Озерского городского округа от 30.06.2010 № 2414, по договору от 30.06.2010 № 19 МУ «УКС Озерского городского округа» (с 19.01.2012 – МКУ «УКС Озерского городского округа») передан в безвозмездное срочное пользование земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101024:41 для реконструкции бассейна «Дельфин».

В нарушение пункта 3 статьи 30 Земельного кодекса РФ, вместо установленного права постоянного (бессрочного) пользования, на основании постановлений администрации Озерского городского округа от 10.06.2011 № 1919, от 09.06.2012 № 1651 (с изменениями от 06.08.2012 № 2227), от 20.05.2013 № 1428 по договорам от 10.06.2011 № 25, от 09.06.2012 № 45, от 20.05.2013 № 57 земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101024:41 по ул. Кирова, 21 в г. Озерск для реконструкции бассейна «Дельфин» ежегодно сроком на 11 месяцев передавался МКУ «УКС Озерского городского округа» (до 19.01.2012 – МУ «УКС Озерского городского округа») на праве безвозмездного (срочного) пользования.

3.3. В нарушение подпункта 5 пункта 1 статьи 24, пункта 3 статьи 30 Земельного кодекса РФ в отсутствие заключенного муниципального контракта, на основании постановлений администрации Озерского городского округа в рамках заключенных договоров в период с 01.01.2010 по 01.03.2015 муниципальным учреждениям округа (бюджетным, казенным) предоставлялись земельные участки для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на праве безвозмездного срочного пользования, вместо установленного права постоянного (бессрочного) пользования, в том числе:

– на основании постановления от 15.07.2010 № 2593 по договору от 15.07.2010 № 20 МУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым № 74:41:0101058:89, площадью 0,606 га в 80 м от жилого дома в мкр. Заозерный, 6 корпус 5 для строительства детского сада (в том числе для инженерной подготовки и прокладки магистральных сетей);

– на основании постановлений от 22.10.2010 № 3743, от 09.12.2011 № 3556 по договорам от 22.10.2010 № 23, от 09.12.2011 № 39 МУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым № 74:41:0101058:85, площадью 2,4105 га в 23 м от жилого дома в мкр. Заозерный, 10 5 для строительства школы (в том числе для инженерной подготовки и прокладки магистральных сетей).

 3.4.В нарушение пункта 3 статьи 30 Земельного кодекса РФ, на основании постановлений администрации Озерского городского округа, в рамках заключенных договоров в период с 01.01.2010 по 01.03.2015 муниципальным учреждениям округа (бюджетным, казенным) предоставлялись земельные участки для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов на праве безвозмездного срочного пользования, вместо установленного права постоянного (бессрочного) пользования, в том числе:

– на основании постановлений от 10.02.2011 № 361, от 07.03.2012 № 669 по договорам от 10.02.2011 № 24 сроком до 10.01.2012, от 07.03.2012 № 43 сроком 07.02.2013 МУ «УКС Озерского городского округа» (с 19.01.2012 – МКУ «УКС Озерского городского округа») на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым № 74:41:0101029:201, площадью 1,9014 га, расположенный в 15 м от здания АБК водонасосной станции по пер. Поперечный, 7 в г. Озерске для организации охранной зоны;

– на основании постановления от 21.05.2014 № 1454 по договору от 23.05.2014 № 69 сроком до 21.05.2015 МКУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровыми номером 74:13:1002007:205, площадью 0,0189 га, расположенный в 27 м на юго-запад от жилого дома по ул. Полевая, 40 в пос. Метлино, для проектирования и строительства внутрипоселковой дороги и прокладки подземного водопровода;

– на основании постановления от 21.05.2014 № 1454 по договору от 23.05.2014 № 70 сроком до 21.05.2015 МКУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002007:198, площадью 0,0199 га, расположенный в 25 м от жилого дома по ул. 8 Марта, 7 в пос. Метлино для проектирования и строительства внутрипоселковой дороги и прокладки подземного водопровода;

– на основании постановления от 21.05.2014 № 1454 по договору от 23.05.2014 № 71 сроком до 21.05.2015 МКУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002007:201, площадью 0,0119 га, расположенный в 67 м от жилого дома по ул. Лесная, 7 в пос. Метлино для проектирования и строительства внутрипоселковой дороги и прокладки подземного водопровода;

– на основании постановления от 21.05.2014 № 1454 по договору от 23.05.2014 № 72 сроком до 21.05.2015 МКУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002007:200, площадью 0,0147 га, расположенный в 52 м от жилого дома по ул. Полевая, 40 в пос. Метлино для проектирования и строительства внутрипоселковой дороги и прокладки подземного водопровода;

– на основании постановления от 12.07.2013 № 2115 по договору от 22.07.2013 № 60 сроком до 12.06.2014 МКУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым номером 74:13:1000000:2332, площадью 0,9754 га, расположенный в 11 м от жилого дома по ул. 8 Марта, 7 в пос. Метлино для проектирования и строительства внутрипоселковой дороги и прокладки подземного водопровода;

– на основании постановлений от 06.09.2011 № 2650, от 17.08.2012 № 2363, от 12.07.2013 № 2130, от 02.06.2014 № 1643, от 20.04.2015 № 1065, по договорам от 06.09.2011 № 37, от 17.08.2012 № 52, от 22.07.2013 № 61, от 09.06.2014 № 73, от 22.04.2015 № 77 МУ «УКС Озерского городского округа» (с 19.01.2012 – МКУ «УКС Озерского городского округа») на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101046:85, площадью 2,4955 га, для реконструкции здания школы № 29 по ул. Музрукова, 34 г. Озерск, и прокладки инженерных сетей к ней;

– на основании постановления от 07.02.2014 № 324 по договору от 11.02.2014 № 64 сроком до 07.01.2015 МКУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым номером 74:41:0202004:1692, площадью 0,1148 га, расположенный в 21 м от фекальной насосной станции по ул. Ленина, 6 в пос. Новогорный для проектирования и строительства канализационно-насосной станции;

– на основании постановления от 03.07.2014 № 2063 по договору от 25.07.2014 № 75 сроком до 03.06.2015 МКУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлен земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101058:105, площадью 2,4952 га, расположенный в 45 м от жилого дома мкр. Заозерный, 6 корпус 5 в г. Озерске для проектирования и строительства проезда Объездной;

– на основании постановлений от 27.06.2013 № 1921, от 13.03.2014 № 653, от 18.07.2014 № 2242 по договорам от 02.07.2013 № 59, от 20.03.2014 № 66, от 25.07.2014 № 74 МКУ «УКС Озерского городского округа» на праве безвозмездного срочного пользования предоставлены земельные участки с кадастровыми номерами 74:41:0101051:3166, 74:41:0101051:47, 74:41:0101051:97, для восстановления канализационного коллектора Ду-700 мм (капитальный ремонт), в 57 м на юго-восток от ориентира – жилой дом, по ул. Дзержинского, 35, г. Озерске.

**4. Проверка соблюдения порядка предоставления земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование**

1. В 2010-2015 годах правовые основы, регулирующие порядок предоставления в безвозмездное пользование земельных участков из земель, находящихся в государственной (собственность на которые не разграничена) и муниципальной собственности определены:

 – в период с 01.01.2010 по 01.03.2015 – положениями стати 20 Земельного кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, разделом 1 главы 3 Положения о порядке изъятия, предоставления и передачи земельных участков на территории Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 13.12.2006 № 205, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений;

 – в период с 01.03.2015 по 31.12.2015 – положениями стати 39.9 Земельного кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений.

2. В период с 2010 по 2015 года Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству администрации Озерского городского округа (с 23.07.2010 – Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа) предоставлено 75 земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование. Информация о заключенных договорах представлена в приложении № 3 к акту проверки.

3. Проверкой соблюдения порядка предоставления в 2010-2015 годах в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков из земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа, нарушений не установлено.

**5. Проверка соблюдения порядка предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства**

 1. В 2010-2015 годах правовые основы, регулирующие порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной (собственность на которые не разграничена) и муниципальной собственности гражданам для индивидуального жилищного строительства определены:

 – в период с 01.01.2010 по 01.03.2015 – положениями статьи 30.1 Земельного кодекса РФ, главой 2 Положения о порядке изъятия, предоставления и передачи земельных участков на территории Озерского городского округа Челябинской области, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 13.12.2006 № 205, главой 3 Положения о порядке управления и распоряжения земельными участками на территории Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 01.01.2013 № 34, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183;

 – в период с 01.03.2015 по 31.12.2015 – положениями статьи 39.18 Земельного кодекса РФ, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений.

 2. В 2010-2015 годах предоставление земельных участков в аренду из земель находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа гражданам для индивидуального жилищного строительства осуществлялось с проведением работ по их формированию:

 – без предварительного согласования места размещения объекта – посредством проведения конкурентных процедур в виде аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 38.1 Земельного кодекса РФ, с 01.03.2015 – статьей 39.18 Земельного кодекса РФ);

 – с предварительным согласованием места размещения объекта – на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка (в соответствии с порядком, предусмотренным статьями 30-32 Земельного кодекса РФ, с 01.03.2015 – статьей 39.15 Земельного кодекса РФ).

 3. В 2010-2015 годах Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству администрации Озерского городского округа (с 23.07.2010 – Управление имущественных отношений администрации Озерского городского округа) заключено 16 договоров аренды земельных участков для осуществления индивидуального жилищного строительства в пределах городской и поселковой застройки, сельской местности, из них:

 – по результатам торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды (без проведения процедуры предварительного согласования места размещения объекта) заключено 6 договоров аренды.

 – на основании заявлений граждан, заинтересованных в предоставлении земельного участка по итогам проведенных и утвержденных постановлениями администрации Озерского городского округа процедур предварительного согласования места размещения объекта заключено 10 договоров аренды земельных участков.

 4. Проверкой соблюдения в 2010-2015 годах порядка предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, установлено:

 4.1. Постановлением администрации Озерского городского округа от 22.04.2002 № 726 (с изменениями от 07.12.2004 № 2281, от 10.06.2007 № 1006) гражданину утвержден акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения земельного участка № 5 площадью 0,1337 га. под проектирование жилого дома в пос. Метлино по пер. Больничному, 6 (без указания номера утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала и категории земель).

В нарушение пункта 3 статьи 30.1, пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ информационное сообщение о возможном предоставлении участка № 5 площадью 0,1337 га под проектирование индивидуального жилого дома в пос. Метлино по пер. Больничному, 6 размещено на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа 01.06.2011 после утверждения постановлением администрации Озерского городского округа от 22.04.2002 № 726 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка.

В силу пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Приведенное нормативное положение призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4, 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ).

Публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе, возможных претендентов на земельный участок.

На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию, предшествующий реализации последующих этапов процедуры.

Исходя из системного толкования предусмотренных статей 30.1, 31 Земельного кодекса РФ в части соблюдения процедур (стадий и условий) выбора земельного участка под строительство, акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после такого публичного информирования.

Таим образом, земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002003:41, площадью 0,1337 га, находящийся в публичной собственности, в силу отсутствия заблаговременной и надлежащей публикации информации о предоставлении в аренду для целей строительства сформированного, но не закрепленного за гражданином или юридическим лицом земельного участка, предоставлен в аренду для индивидуального жилищного строительства гражданину на основании постановления 11.03.2010 № 886 по договору от 11.03.2010 № 8489 с нарушением установленного пунктом 3 статьи 30.1, пунктом 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ установленного законом порядка предоставления в аренду земельных участков.

 4.2. На основании постановления администрации Озерского городского округа от 15.11.2012 № 3568 по договору от 15.11.2012 № 9768 сроком до 31.10.2015 гражданину предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002004:136, площадью 0,1081 га под строительство индивидуального жилого дома в пос. Метлино по ул. Челябинской, 67, ранее предварительно согласованный постановлением администрации Озерского городского округа от 22.10.2002 № 2237, из земель поселений.

 Ранее, вышеуказанный земельный участок дважды предоставлялся в аренду гражданке под строительство индивидуального жилого дома на основании постановлений администрации Озерского городского округа от 03.09.2003 № 2609 «О предоставлении гр. ........... земельного участка под строительство индивидуального жилого …», от 07.06.2007 № 1247 «О продлении срока действия постановления от 03.09.2003 № 2609 …» в соответствии с договорами, заключенными между Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству администрации Озерского городского округа и гражданкой от 09.09.2003 № 5236 (сроком действия 3 года), от 07.06.2007 № 7330 (сроком действия до 22.10.2012).

 15.11.2012 договор от 07.06.2007 № 7330 расторгнут по соглашению сторон в связи с истечением срока его действия, в котором указано, что участок свободен от застройки.

Согласно [статьи 42](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.110024615&dst=100391&fld=134) Земельного кодекса РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, а также своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

 В силу [пункта 4 части 2 статьи 46](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=148773&rnd=244973.2368631705&dst=100427&fld=134) Земельного кодекса РФ основанием для прекращения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства, является его неиспользование в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка.

 Документы, подтверждающие совершение гражданкой (Ф.И.О.) действий по надлежащему использованию земельного участка, направленных на достижение цели договора (строительство индивидуального жилого дома), отсутствуют. Документы, свидетельствующие о том, что для осуществления предшествующих началу строительства процедур гражданкой требуется длительный срок (более срока действия предыдущих договоров от 09.09.2003 № 5236, от 07.06.2007 № 7330), также не имеются.

При таких обстоятельствах у Управления имелись основания для прекращения договора аренды земельного участка от 07.06.2007 № 7330 на основании [статьи 46](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.2304913679&dst=100421&fld=134) Земельного кодекса Российской Федерации и принимая во внимание, что земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002004:136 сформирован, его предоставление для строительства в аренду (заключение нового договора), должно осуществляться в соответствии с требованиями статьи 30.1 Земельного кодекса РФ.

 В силу [пункта 3 статьи 22](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.293111368&dst=242&fld=134) Земельного кодекса РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 3 статьи 35](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.2443690&dst=100337&fld=134), [пунктом 1 статьи 36](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.643317699&dst=100346&fld=134) и [статьи 46](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.60778118&dst=100421&fld=134) настоящего Земельного кодекса РФ.

 Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства предусмотрен статьей 30.1 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных [подпунктами 5](#sub_2415) и [5.1 пункта 1 статьи 24](#sub_24151), [пунктом 2.1 статьи 30](#sub_3021) и [пунктом 27 статьи 38.1](#sub_380127) Земельного кодекса РФ.

В силу пункта 3 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#sub_29) Земельного кодекса РФ, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#sub_29) Земельного кодекса РФ, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в [абзаце первом](#sub_31031) настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

 Гражданка обратилась в администрацию Озерского городского округа с заявлением о продлении на 3 года срока аренды земельного участка с кадастровым номером 74:13:1002004:136 02.11.2012 (вх. № 01-01-28/2805).

 15.11.2012 между Управлением имущественных отношений администрации Озерского городского округа и гражданкой заключен договор на предоставление участка в пользование на условиях аренды № 9768 под строительство индивидуального жилого дома на основании постановлений администрации г. Озерска от 03.09.2003 № 2609, главы Озерского городского округа от 07.06.2007 № 1247, администрации Озерского городского округа от 15.11.2012 № 3568 (земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002004:136, площадью 0,1081 га.).

 Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002004:136 предоставлен в аренду с нарушением требований, установленных [пунктом 6 статьи 30](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.1639113675&dst=103&fld=134), пунктом 2 статьи 30.1. [статьей 4](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=148773&rnd=244973.2368631705&dst=100427&fld=134)2 Земельного кодекса РФ, в части несоблюдения порядка предоставления в аренду земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, в силу отсутствия заблаговременной и надлежащей публикации информации о предоставлении в аренду для целей строительства сформированного, но не закрепленного за гражданином или юридическим лицом земельного участка, проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

 Кроме того, необходимо отметить, что 15.11.2012 между гражданкой «Б» и гр. «И» заключено соглашение о переходе прав и обязанностей по договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды от 15.11.2012 № 9768.

 4.3. На основании постановления администрации Озерского городского округа от 25.07.2012 № 2058 по договору от 25.07.2012 № 9507 сроком до 30.06.2022

гражданину предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002001:18, площадью 0,1850 га для индивидуального жилищного строительства в пос. Метлино по ул. Белинского, 38, в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала № 511-ЗУ-201, ранее предварительно согласованный постановлением администрации Озерского городского округа от 20.07.1999 № 1973 «О предварительном согласовании группе лиц места размещения и утверждении акта выбора земельного участка под проектирование и строительство 11 индивидуальных жилых домов на землях Озерского лесхоза, в квартале № 31, выдел 19 по ул. Клечковского в пос. Метлино», в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала инв. № 3505-АО-99.

 Ранее, вышеуказанный земельный участок был предоставлен гражданину в соответствии с постановлением администрации Озерского городского округа от 03.07.2001 № 1282 на условиях договора аренды от 03.08.2001 № 4075 под строительство индивидуального жилого дома по ул. Береговая, 100 в пос. Метлино, сроком действия до 03.08.2004.

 25.07.2012 договор от 03.08.2001 № 4075 расторгнут по соглашению сторон в связи с истечением срока его действия, в котором указано, что участок свободен от застройки.

Согласно [статьи 42](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.110024615&dst=100391&fld=134) Земельного кодекса РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, а также своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

 Документы, подтверждающие совершение гражданином действий по надлежащему использованию земельного участка, направленных на достижение цели договора (строительство индивидуального жилого дома), отсутствуют. Документы, свидетельствующие о том, что для осуществления предшествующих началу строительства процедур гражданину требуется длительный срок (более срока действия договора от 03.08.2001 № 4075), также не имеются.

При таких обстоятельствах у Управления имелись основания для прекращения договора аренды земельного участка от 03.08.2001 № 4075 на основании [статьи 46](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.2304913679&dst=100421&fld=134) Земельного кодекса Российской Федерации и принимая во внимание, что земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002001:18 сформирован, его предоставление для строительства в аренду (заключение нового договора), должно осуществляться в соответствии с требованиями статьи 30.1 Земельного кодекса РФ.

В силу [пункт 3 статьи 22](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.293111368&dst=242&fld=134) Земельного кодекса РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 3 статьи 35](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.2443690&dst=100337&fld=134), [пунктом 1 статьи 36](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.643317699&dst=100346&fld=134) и [статьи 46](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.60778118&dst=100421&fld=134) настоящего Кодекса.

 Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства предусмотрен статьей 30.1 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных [подпунктами 5](#sub_2415) и [5.1 пункта 1 статьи 24](#sub_24151), [пунктом 2.1 статьи 30](#sub_3021) и [пунктом 27 статьи 38.1](#sub_380127) Земельного кодекса РФ.

В силу пункта 3 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#sub_29) Земельного кодекса РФ, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти, субъекта РФ, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#sub_29) Земельного кодекса РФ, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в [абзаце первом](#sub_31031) настоящего пункта. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

 Гражданин обратился к главе администрации Озерского городского округа с заявлением (вх. от 10.07.2012 № 01-01-28/1673) о предоставлении в аренду земельного участка площадью 0,185 га.

 25.07.2012 между Управлением имущественных отношений администрации Озерского городского округа и гражданином заключен договор на предоставление участка в пользование на условиях аренды № 9507 для индивидуального жилищного строительства на основании постановлений главы города Озерска от 03.07.2001 № 1282, администрации Озерского городского округа от 07.03.2012 № 700, от 25.07.2012 № 2058 (земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002001:18, площадью 1850 кв.м.).

 Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 74:13:1002001:18 предоставлен в аренду с нарушением требований, установленных [пунктом 6 статьи 30](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=147516&rnd=244973.1639113675&dst=103&fld=134), пунктом 2 статьи 30.1, [статьей 4](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=148773&rnd=244973.2368631705&dst=100427&fld=134)2 Земельного кодекса РФ, в части несоблюдения порядка предоставления в аренду земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, в силу отсутствия заблаговременной и надлежащей публикации информации о предоставлении в аренду для целей строительства сформированного, но не закрепленного за гражданином или юридическим лицом земельного участка, проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

4.4. Постановлением администрации Озерского городского округа от 03.12.2012 № 3826 уточнено местоположение земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101051:3060, площадью 0,0577 га, расположенного по ул. Дуговой, 32а в д. Новая Теча, ранее предоставленного гражданину по договору аренды от 12.08.1997 № 647 для индивидуального жилищного строительства сроком на 49 лет на основании постановления главы администрации г. Касли и района Челябинской области от 05.08.1997 № 794.

Согласно пункту 2 постановления от 03.12.2012 № 3826 земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101051:3060 отнесен к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности.

 На основании постановления от 03.12.2012 № 3826 к договору от 12.08.1997 № 647 заключено дополнительное соглашение от 22.01.2013 № 1023 о предоставлении гражданину земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101051:3060, площадью 0,0577 га, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения для целей индивидуального жилищного строительства. Участок свободен от застройки.

Согласно статье 77 Земельного кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, в составе которых выделяются сельскохозяйственные угодья.

В соответствии с пунктом 1 статьи 78 Земельного кодекса РФ, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами; опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений; общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Статья 79 Земельного кодекса РФ определяет особенности использования сельскохозяйственных угодий и устанавливает, что сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (подпункты 1 и 4 статьи 79 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Градостроительный кодекс РФ определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В данных регламентах указываются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (пункт 6 статьи 1, пункт 3 части 2 и часть 6 статьи 30, части 1, 6 статьи 36, часть 5 статьи 37 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004  № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ».

До принятия специального законодательства о зонировании территорий для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.

Таким образом, заключение дополнительного соглашения от 22.01.2013 № 1023 к договору от 12.08.1997 № 647 о предоставлении гражданину в аренду сроком до 2046 года земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101051:3060, площадью 0,0577 га, расположенного по ул. Дуговой, 32а в д. Новая Теча г. Озерске, из земель категории – земли сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, для индивидуального жилищного строительства сроком, не соответствует требованиям, установленным статьями 77-79 Земельного кодекса РФ, частью 5 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ.

**6. Проверка соблюдения порядка предоставления земельных участков для строительства**

1. В 2010-2015 годах порядок, процедуры и критерии предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной (собственность на которые не разграничена) и муниципальной собственности регламентированы:

– в период с 01.01.2010 по 01.03.2015 – положениями статьи 30 Земельного кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, главой 2 Положения о порядке изъятия, предоставления и передачи земельных участков на территории Озерского городского округа Челябинской области, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 13.12.2006 № 205, главой 3 Положения о порядке управления и распоряжения земельными участками на территории Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 01.01.2013 № 34, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183;

– в период с 01.03.2015 по 31.12.2015 – положениями главы V.1 Земельного кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений.

2. В 2010-2015 годах предоставление земельных участков в аренду из земель находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа для строительства осуществлялось с проведением работ по их формированию:

 – без предварительного согласования места размещения объекта – посредством проведения конкурентных процедур в виде аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (согласно положениям статьи 30 в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 38 Земельного кодекса РФ, с 01.03.2015 – статьями 39.6, 39.11-39.13, 39.17 Земельного кодекса РФ);

 – с предварительным согласованием места размещения объекта – на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка (в соответствии с порядком, предусмотренным статьями 30-32 Земельного кодекса РФ, с 01.03.2015 – статьями 39.14, 39.15 Земельного кодекса РФ).

3. Проверкой соблюдения порядка предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, установлено:

В соответствии с пунктом 5 [статьи 30](https://rospravosudie.com/law/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F_30_%D0%97%D0%9A_%D0%A0%D0%A4) Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

По смыслу данного положения оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4, 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ). Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Исходя из системного толкования предусмотренных статьей 31 Земельного кодекса РФ стадий и условий выбора земельного участка под строительство, акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после такого публичного информирования. Размещение информации только на сайте администрации не может считаться надлежащим информированием населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков под строительство.

Несоблюдение вышеуказанных норм создает преимущественные условия осуществления деятельности с использованием земельного участка отдельным хозяйствующим субъектам путем доступа к информации в приоритетном порядке, может привести к недопущению ограничению, устранению конкуренции при получении доступа к земельным ресурсам, что противоречит части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

 3.1. В нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании постановлений администрации Озерского городского округа в 2010-2015 годах заключены договоры о предоставлении в аренду земельных участков под проектирование и строительство, с нарушением процедур, предусмотренных пунктом 5 статьи 30, пунктом 3 статьи 31, пунктом 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации в части публичного информирования населения о возможном предоставлении земельного участка, что привело к нарушению принципа сочетания интересов общества и конкретных хозяйствующих субъектов, закрепленного в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса РФ, а также привело к нарушению принципа справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу, ограничило доступ к получению в аренду земельного участка хозяйствующих субъектов, имеющих намерение получить данное государственное имущество (земельный участок) в аренду, следствием чего стало ограничение конкуренции, в том числе:

– на основании постановления от 21.12.2010 № 4516 с ООО «Сентябрь» заключен договор от 31.12.2010 № 8881 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101044:51, площадью 0,0682 га, в 46 м на юго-запад от жилого дома по ул. Колыванова, д. 44, в г. Озерске, для расширения территории под проектирование и строительство административного здания и оранжереи (для прокладки инженерных коммуникаций и организации благоустройства), в 50 м на восток от здания павильона № 2 по ул. Парковая, 1, корпус 2, в г. Озерске, акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения которого, ранее предварительно согласованны постановлением от 25.10.2010 № 3752 (информационное сообщение о возможном предоставлении земельного участка размещено на официальном сайте органов местного самоуправления 22.12.2010 после утверждения постановлением от 25.10.2010 № 3752 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка);

– на основании постановлений от 25.02.2013 № 478, от 23.05.2013 № 1519 с ООО «Сентябрь» заключены договоры от 25.02.2013 № 9936 , от 31.05.2013 № 10064 о предоставлении в аренду двух земельных участка с кадастровыми номерами: 74:41:0101044:121, 74:41:0101044:122, площадью 0,0260 га – для организации благоустройства, 0,0678 га – для прокладки инженерных коммуникаций и организации благоустройства, для расширения территории под проектирование и строительство административного здания и оранжереи в районе здания павильона № 2 по ул. Парковая, 1, корпус 2, в г. Озерске, акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения которых, ранее предварительно согласованны постановлением от 24.05.2012 № 1486 (информационное сообщение о возможном предоставлении земельного участка размещено на официальном сайте органов местного самоуправления 28.05.2012 после утверждения постановлением от 24.05.2012 № 1486 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка);

– на основании постановления от 30.11.2012 № 3771 с ООО «Комплекс-Строй» заключен договор от 30.11.2013 № 9791 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102016:716, уточненной площадью 0,2996 га, в 57 м на юго-запад от ориентира – здание КНС-6а, расположенного ул. Индустриальная, 17 в г. Озерске для проектирования и строительства складской базы и для организации подъездных путей, акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения которого, ранее предварительно согласованны постановлением от 11.05.2011 № 1554 (информационное сообщение о возможном предоставлении земельного участка размещено на официальном сайте органов местного самоуправления 13.05.2011 после утверждения постановлением от 11.05.2011 № 1554 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка);

– на основании постановления от 30.11.2012 № 3797 с ООО «Метаник» заключен договор от 30.11.2012 № 9793 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:166, площадью 0,5368 га, расположенного по ул. Кыштымская, 14 в г. Озерске, акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения которого, ранее предварительно согласованны постановлением от 20.08.2012 № 2393 (информационное сообщение о возможном предоставлении земельного участка размещено на официальном сайте органов местного самоуправления 28.12.2012 после утверждения постановлением от 20.08.2012 № 2393 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка и заключения договора аренды);

– на основании постановления от 30.11.2012 № 3797 с ООО «Метаник» заключен договор от 30.11.2012 № 9794 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:706, площадью 0,049 га, под проектирование организации благоустройства, расположенного по ул. Кыштымская, 14 в г. Озерске, акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения которого, ранее предварительно согласованны постановлением от 20.08.2012 № 2394 (информационное сообщение о возможном предоставлении земельного участка размещено на официальном сайте органов местного самоуправления 28.12.2012 после утверждения постановлением от 20.08.2012 № 2394 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка и заключения договора аренды);

– на основании постановления от 30.10.2013 № 3357 с ООО ПСК «Электромонтаж» заключен договор от 06.12.2013 № 10303 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:705 площадью 0,0751 га, под проектирование и строительство трансформаторной подстанции КТПН-100 кВт по ул. Монтажников, 69 в г. Озерске, акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения которого, ранее предварительно согласованны постановлением от 26.05.2011 № 1759 (информационное сообщение о возможном предоставлении земельного участка размещено на официальном сайте органов местного самоуправления 01.06.2011 после утверждения постановлением от 26.05.2011 № 1759 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка);

– на основании постановления от 21.05.2013 № 1461 с гражданином заключен договор от 26.08.2013 № 10168 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102002:333 площадью 0,0751 га, для проектирования и строительства автосервиса с магазином, расположенного в 162 м на северо-восток от ориентира – АЗС по ул. Челябинская, 49 в г. Озерске, акта выбора и материалы предварительного согласования места размещения которого, ранее предварительно согласованны постановлением от 14.09.2011 № 2731 с изменениями от 11.07.2013 № 2087 (информационное сообщение о возможном предоставлении земельного участка размещено на официальном сайте органов местного самоуправления 28.09.2011 после утверждения постановлением от 14.09.2011 № 2731 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка);

– на основании постановления от 15.08.2014 № 2574 с гражданином заключен договор от 21.08.2014 № 10581 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:13:0000000:2792 площадью 0,0079 га, под проектирование и прокладку подземно-надземного электрокабеля 0,4 кВ по ул. Центральная, 61 в пос. Метлино, для электроснабжения объектов базы отдыха «Онисовка», акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения которого, ранее предварительно согласованны постановлением от 10.02.2014 № 341 с изменениями от 30.06.2014 № 1990 (информационное сообщение о возможном предоставлении земельного участка размещено на официальном сайте органов местного самоуправления 03.09.2014 после утверждения постановлением от 10.02.2014 № 341 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка и заключения договора аренды);

– на основании постановления от 15.08.2014 № 2573 с гражданином заключен договор от 21.08.2014 № 10580 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:13:0000000:1175 площадью 0,0386 га, под проектирование и строительство подземного газопровода низкого давления по ул. Береговая, 58 в пос. Метлино для газоснабжения объектов базы отдыха «Онисовка», акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения которого, ранее предварительно согласованны постановлением от 06.03.2014 № 617, с изменениями, внесенными постановлением от 30.06.2014 № 1990 (информационное сообщение о возможном предоставлении земельного участка размещено на официальном сайте органов местного самоуправления 03.09.2014 после утверждения постановлением от 06.03.2014 № 617 акта выбора и материалов предварительного согласования места размещения земельного участка и заключения договора аренды).

3.2. Постановлением администрации Озерского городского округа от 24.05.2012 № 1486 ООО «Сентябрь» утверждены акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения двух земельных участков общей площадью 0,0938 га, на прочих землях, находящихся в государственной собственности, категория земель – земли населенных пунктов, с вырубкой деревьев в установленном порядке, в том числе:

 – земельный участок № 1 площадью 0,0678 га, в 165 м на юго-восток от ориентира – здание павильона № 2, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, город Озерск, ул. Парковая, 1, корпус 2, под расширение территории для проектирования и строительства административного здания и оранжереи, для прокладки инженерных коммуникаций и организации благоустройства;

 – земельный участок № 2 площадью 0,0260 га, в 166 м на восток от ориентира – здание павильона № 2, расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, город Озерск, ул. Парковая, 1, корпус 2, под расширение территории для проектирования и строительства административного здания и оранжереи, для организации благоустройства.

На момент утверждения акта выбора и материалов предварительного согласования земельные участки были отнесены к землям населенных пунктов.

 05.06.2012 ООО «Сентябрь» обратилось с заявлением о предоставлении вышеуказанных участков в аренду сроком на 1 год для расширения территории строительства административного здания и оранжереи.

Система регулирования землепользования и застройки в Озерском городском округе, основанная на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах городской черты и населенных пунктах на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, определена Правилами землепользования и застройки в городе Озерске, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183.

Принятые до введения вышеуказанных Правил, нормативные правовые акты Озерского городского округа по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

 На основании постановлений администрации Озерского городского округа от 25.02.2013 № 478, от 23.05.2013 № 1519 по договорам от 25.02.2013 №№ 9935, 9936; от 31.05.2013 №№ 10063, 10064 ООО «Сентябрь» предоставлены в аренду сроком до 31.03.2013 земельные участки с кадастровыми номерами 74:41:0101044:122, 74:41:0101044:121 под расширение территории для проектирования и строительства административного здания и оранжереи, для прокладки инженерных коммуникаций и организации благоустройства.

Земельные участки с кадастровыми номерами 74:41:0101044:122, 74:41:0101044:121 расположены в территориальной зоне Р-2 (лесопарки, городские леса и зоны отдыха), которые в соответствии со статьей 41 Правил землепользования и застройки в городе Озерске, утвержденных решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 отнесены к зонам рекреационного назначения и предназначены для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. При этом, пунктом 5 статьи 98 Земельного кодекса Российской Федерации установлен запрет на осуществление деятельности на землях рекреационного назначения, не соответствующей их целевому назначению. Основными видами разрешенного пользования вышеуказанной территориальной зоны являются: городские лесопарки, зоопарки, детские площадки, площадки для отдыха, площадки для выгула собак, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, места для пикников, костров, пляжи, элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

В силу пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Пунктами 1 и 2 статьи 83 Земельного кодекса РФ установлено, что землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к различным территориальным зонам (пункт 1 статьи 85 Земельного кодекса РФ).

Согласно пункту 9 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ виды разрешенного использования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны устанавливаются градостроительным регламентом. В силу части 2 статьи 85 Земельного кодекса РФ, части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительным регламентом, исполнение которого обязательно для всех землепользователей, определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

На момент принятия администрацией Озерского городского округа решения о предоставлении в аренду ООО «Сентябрь» земельных участков под расширение территории для проектирования и строительства административного здания и оранжереи, для прокладки инженерных коммуникаций и организации благоустройства (постановление от 25.02.2013 № 478), на данные земельные участки распространялся установленный Правилами землепользования и застройки в городе Озерске и градостроительным регламентом правовой режим зоны Р-2, не допускающий избрание такого вида разрешенного использования как «проектирование и строительство административного здания и оранжереи, для прокладки инженерных коммуникаций и организации благоустройства».

Кроме того, 03.12.2013 ООО «Сентябрь» обратилось в администрацию Озерского городского округа с заявлением об утверждении местоположения границ вновь образованного земельного участка площадью 1,3283 га, образованного при объединении четырех земельных участков, ранее предоставленных ООО «Сентябрь» в аренду, и уточнении местоположения и разрешенного использования вновь образованного земельного участка в связи с завершением строительства и государственной регистрацией права собственности на объект недвижимости (административное здание).

Постановлением администрации Озерского городского округа от 24.12.2013 № 4130 утверждено местоположение границ земельного участка с кадастровым номером 74:41:0000000:6539 общей площадью 1,3283 га (сформированного за счет объединения 4-х земельных участков с кадастровыми номерами: 74:41:0101044:49, 74:41:0101044:51, 74:41:0101044:121, 74:41:0101044:122) с видом разрешенного использования вновь образованного земельного участка – для размещения административного здания (разрешенное использование – земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий), что не соответствует целевому назначению территориальной зоны, так как в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Озерска объединенный земельный участок находится в территориальной зоне Р-2, предназначенной для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

Таким образом, предоставленные земельные участки с кадастровыми номерами 74:41:0101044:122, 74:41:0101044:121 ООО «Сентябрь» на основании постановлений администрации Озерского городского округа от 25.02.2013 № 478, от 23.05.2013 № 1519 на условиях договоров аренды от 25.02.2013 №№ 9935, 9936, от 31.05.2013 №№ 10063, 10064 под расширение территории для проектирования и строительства административного здания и оранжереи, для прокладки инженерных коммуникаций и организации благоустройства не соответствуют целевому назначению территориальной зоны, установленной Правилами землепользования и застройки в городе Озерске, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 противоречит требованиям пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса РФ, что влечет за собой нарушение, установленного законом порядка предоставления в аренду, находящихся в публичной собственности земельных участков для строительства.

3.3. В соответствии с пунктом 8 статьи 31 Земельного кодекса РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Как следует из пункта 5 статьи 30, пункта 8 статьи 31, пункта 2 статьи 32 Земельного кодекса РФ решение о предоставлении земельного участка для строительства принимается уполномоченным органом на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта и заявления заинтересованного лица, поданного с приложением кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок.

В случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, решение о предоставлении земельного участка не было принято, т.е. земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, то в соответствии с пунктом 6 статьи 30 его предоставление для строительства осуществляется согласно подпунктам 3 и 4 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса РФ, путем проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Не соблюдение установленного законом порядка предоставления, находящегося в публичной собственности земельного участка для строительства, нарушает интересы неопределенного круга лиц, и свидетельствует о ничтожности сделки, в силу чего доводы апеллянтов об истечении сроков давности по требованию о применении последствий недействительности сделки подлежат отклонению, что противоречит требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В нарушение статьи 15.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании постановлений администрации Озерского городского округа на условиях договоров аренды переданы сформированные земельные участки без проведения конкурентных процедур, в том числе:

– на основании постановления от 18.04.2012 № 1121 с индивидуальным предпринимателем заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:263, площадью 0,0114 га, для строительства гостевой автостоянки, в 4 м на северо-восток от ориентира – нежилое здание – магазин «ЛИК-АВТО», расположенного по ул. Кыштымская, 60а в г. Озерске, ранее предварительно согласованный постановлением от 27.08.2008 № 2716 со сроком действия до 28.08.2011 (заявление от ИП о предоставлении в аренду земельного участка поступило от 26.10.2011 № 01-02-12/2422, т.е. после окончания срока действия постановления от 27.08.2008 № 2716);

– на основании постановления от 06.09.2012 № 2661 с ООО «СтройДорСервис» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102016:220, площадью 0,4157 га, для строительства здания теплой автостоянки, расположенный в 60 м на юг от ориентира – нежилое здание по Озерскому шоссе, 4а в г. Озерске, ранее предварительно согласованный постановлением от 17.01.2008 № 91 со сроком действия до 17.01.2011 (заявление от ООО «СтройДорСервис» о предоставлении в аренду земельного участка поступило от 08.06.2011, т.е. после окончания срока действия постановления от 17.01.2008 № 91).

**7. Проверка соблюдения порядка предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства**

 1. В 2010-2015 годах порядок предоставления земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства из земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления, регламентирован:

 – Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», Земельным кодексом РФ, пунктом 84 главы 4 Положения о порядке изъятия, предоставления и передачи земельных участков на территории Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 13.12.2006 № 205, в период с 01.01.2010 по 17.03.2013 – до 50 лет;

 – Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», Земельным кодексом РФ, подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ – до 49 лет.

2. Проверкой соблюдения сроков аренды земельных участков, предоставленных гражданам для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства из земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа, установлено:

 2.1. В нарушение подпункта 17 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ, на основании постановлений администрации Озерского городского округа от 10.04.2015 № 970 (с изменениями от 13.05.2015 № 1364), от 10.04.2015 № 974, по договорам от 20.07.2015 № 10942, от 28.07.2015 № 10954 предоставлены в аренду земельные участки с кадастровыми номерами 74:09:0913004:1099 для ведения садоводства сроком на 50 лет, вместо установленного – до 49 лет.

**8. Проверка соблюдения порядка предоставления приквартирных земельных участков**

1. В 2010-2015 годах порядок предоставления приквартирных земельных участков из земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления, регламентирован:

 – в период с 01.01.2010 по 01.03.2015 – положениями статей 34, 36 Земельного кодекса РФ, Положением о порядке изъятия, предоставления и передачи земельных участков на территории Озерского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 13.12.2006 № 205, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений;

 – в период с 01.01.2010 по 01.03.2015 – положениями главы V.1 Земельного кодекса РФ, статьей 262 Гражданского кодекса РФ и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений.

 2. Проверкой соблюдения порядка предоставления земельных участков для приквартирных земельных участков, находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа, установлено:

 2.1. В соответствии с постановлением главы города Озерска Челябинской области от 10.07.2003 № 2043, на условиях договора аренды от 14.07.2003 № 5101 гражданину предоставлен сроком на 10 лет приквартирный земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101045:17, площадью 0,1736 га, расположенный в кадастровом квартале № 45 по ул. Архипова, 2-2 в г. Озерск.

Постановлением администрации Озерского городского округа от 13.08.2009 № 2558 (с изменениями от 13.11.2009 № 3940) гражданину утверждено расширение границ приквартирного земельного участка, площадью 0,1933 га. по ул. Архипова, 2-2, в г. Озерск, сформированного в результате объединения дополнительного земельного участка площадь 0,0197 га (участок № 2), из земель общего пользования, с существующим земельным участком площадью 0,1736 га (участок № 1), ранее предоставленным в аренду на основании постановления от 10.07.2003 № 2043, категория земель – земли населенных пунктов.

 На основании постановления администрации Озерского городского округа Челябинской области от 14.05.2010 № 1778, на условиях договора аренды от 14.05.2010 № 8609 гражданину предоставлен до 10.07.2013 земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101045:127, площадью 0,0197 га, расположенный в 10 м на северо-восток от жилого дома № 2 по ул. Архипова, в г. Озерске, для расширения приквартирного земельного участка по ул. Архипова, 2-2, в г. Озерск в границах, утвержденных постановлением от 13.08.2009 № 2558 с изменениями, внесенными постановлением от 13.11.2009 № 3940, из земель общего пользования, категория земель – земли населенных пунктов.

 31.08.2014 гражданами, проживающими по ул. Архипова, ул. Музрукова, пер. Парковый на имя главы Озерского городского округа направлено коллективное письмо (вход. Собрания депутатов от 05.09.2014 № 04-01/288) о сохранении пешеходной дорожки между жилыми домами №№ 2 и 4 по улице Архипова, поскольку пешеходная дорожка является единственным безопасным вариантом доступа к месту отдыха на берегу озера Иртяш (пляж «Нептун»).

 В связи с вышеуказанным обращением граждан постановлением администрации Озерского городского округа от 02.10.2014 № 3229 утверждено местоположение границ двух земельных участков: площадью 0,1832 га (участок № 1), площадью 0,0101 га (участок № 2), образованных при перераспределении земельных участков, с кадастровыми номерами 74:41:0101045:17, 74:41:0101045:127, на землях, находящихся в государственной собственности, категория земель – земли населенных пунктов, в соответствии с прилагаемой схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории квартала № 1921-ЗУ-2014, в том числе:

– приквартирного земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101045:17, площадью 0,1736 га, ранее предоставленного на основании постановления от 10.07.2003 № 2043;

– земельного участка, с кадастровым номером 74:41:0101045:127, площадью 0,0197 га, ранее предоставленного в аренду для расширения приквартирного земельного участка на основании постановления от 14.05.2010 № 1778.

 На основании постановления администрации Озерского городского округа от 28.11.2014 № 3865 изъят земельный участок общей площадью 0,1933 га, сформированный из двух земельных участков с кадастровыми номерами №№ 74:41:0101045:17, 74:41:0101045:127) и предоставлен в аренду сроком на 10 лет приквартирный земельный участок площадью 0,1832 га, с кадастровым номером 74:41:0101045:830 (договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды от 24.12.2014 № 10798), а земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101045:829, площадью 0,0101 га отнесен к землям общего пользования, находящимся в государственной собственности.

 В нарушение пункта 1 статьи 262 Гражданского кодекса РФ постановлением администрации Озерского городского округа от 28.11.2014 № 3865 из земель общего пользования гражданину предоставлен на условиях договора аренды от 24.12.2014 № 10798 приквартирный земельный участок площадью 0,096 га сроком на 10 лет.

 В соответствии с пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

**9. Проверка предоставления земельных участков для размещения и организации объектов благоустройства**

1. В 2010-2015 годах порядок предоставления земельных участков для размещения и организации объектов благоустройства из земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления, регламентирован:

 – в период с 01.01.2010 по 01.03.2015 – положениями статей 29, 30, 31, 32, 34, 36, 46, 83 Земельного кодекса РФ, статьей 262 Гражданского кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений;

 – в период с 01.03.2015 по 31.12.2015 – положениями главы V.1 Земельного кодекса РФ, статьей 262 Гражданского кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», приказом Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 30.06.2015 № 178-П «О порядке и условиях размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», Правилами благоустройства Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 30.05.2012 № 82, Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 и иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Озерского городского округа, регламентирующими правоотношения в сфере земельных отношений.

2. Проверкой предоставления земельных участков для размещения и организации объектов благоустройства из земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления Озерского городского округа, установлено:

2.1. В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» благоустройство территории городского округа – это комплекс, предусмотренных правилами благоустройства территории городского округа мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории.

В силу положений статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» организация благоустройства территории городского округа (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм), а также использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах городского округа отнесены к вопросам местного значения городского округа.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с пунктом 3.2 Правил благоустройства Озерского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 30.05.2012 № 82, уборку и содержание территорий, не закрепленных за юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями, организует администрация Озерского городского округа в соответствии с установленными полномочиями путем заключения муниципальных контрактов в пределах средств, предусмотренных на эти цели в бюджете.

Пунктом 3.3 Правил благоустройства Озерского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 30.05.2012 № 82 установлено, что в целях участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий администрация округа формирует карты-схемы благоустройства, на основании которых с физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями администрацией округа заключаются соглашения (договоры) о благоустройстве прилегающей территории.

Таким образом, организация благоустройства территорий общего пользования относится к муниципальным нуждам и расходным обязательством городского округа. Выполнение работ, оказание услуг для муниципальных нужд должно осуществляться в соответствии с положениями законодательства о размещении заказов.

Само благоустройство не может являться самостоятельной целью использования земельного участка, поскольку является обязанностью землепользователя по его содержанию и является вспомогательным видом разрешенного использования к основному виду использования земельного участка.

Исходя из норм, установленных статьей 7 Конституции РФ, статьей 3 Гражданского кодекса РФ, гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. Органы местного самоуправления не наделены правом издавать акты, содержащие нормы гражданского права.

Исходя из вышеуказанного, нормативное разрешение благоустройства на земельном участке в отсутствие соответствующих прав лица на такой земельный участок и договора противоречит действующему законодательству.

В нарушение норм, установленных статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 210 Гражданского кодекса РФ, пунктами 3.2, 3.3 Правил благоустройства Озерского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 30.05.2012 № 82 постановлениями администрации Озерского городского округа в отсутствие соглашений (договоров) согласовывалось местоположение границ и использование земельных участков, расположенных на землях общего пользования (в красных линиях) для организации объектов благоустройства, в том числе:

 – постановлением от 28.12.2012 № 4190 ООО Жилищно-строительное инвестирование» разрешена организация благоустройства на земельном участке общей площадью 0,6446 га, в 190 м на юго-восток от ориентира – здание магазина в мкр. Заозерный, 4 в г. Озерске, на землях общего пользования, находящихся в государственной собственности (в том числе: 0,5676 га – за красными линиями проезда Объездной, 0,077 га – в красных линиях проезда Объездной), в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала;

– постановлением от 06.11.2013 № 3423 ООО «Стоматология № 1» разрешена организация благоустройства (гостевой автостоянки) земельного участка площадью 0,0094 га, в 10 м на северо-запад от ориентира – жилой дом, расположенного по ул. Лермонтова, 9 в г. Озерске, на землях общего пользования (в красных линиях ул. Лермонтова), согласно утвержденной схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала;

 – постановлением от 22.01.2015 № 91 ЗАО «РИЦ» разрешена организация благоустройства земельного участка площадью 0,0097 га, в 11 м на юго-запад от ориентира – жилой дом, расположенного по пр. Победы, 4 в г. Озерске, на землях общего пользования (в красных линиях проспекта Победы), находящихся в государственной собственности согласно утвержденной схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории квартала;

2.2. В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса РФ земельные участки должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общий принцип и порядок которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов

Пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны. Однако названная правовая норма должна применяться во взаимосвязи с другими нормами, регулирующими как публичные (административные), так и гражданские правоотношения.

Согласно части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Правилами землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 не предусмотрен вид разрешенного использования земельного участка – организация благоустройства.

В нарушение статьи 7, пункта 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ, Правил землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 № 183 на основании постановлений администрации Озерского городского округа заключены договоры о предоставлении в аренду земельных участков для проектирования и организации благоустройства, в том числе:

– на основании постановления от 30.11.2012 № 3797 с ООО «Метаник» заключен договор от 30.11.2012 № 9794 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:706 площадью 0,0490 га под проектирование и организацию благоустройства по ул. Кыштымская, 14 в г. Озерске, акт выбора и материалы предварительного согласования места размещения которого утверждены постановлением 20.08.2012 № 2394;

– на основании постановления от 30.01.2015 № 58 с ООО «Славянка» заключен договор от 28.01.2015 № 10854 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101035:1870, площадью 0,0333 га для организации благоустройства и гостевых автостоянок, в 7 м на запад от ориентира – нежилое здание – столовая по ул. Космонавтов, 28 корпус 1 в г. Озерске, местоположение границ которого утверждено постановлением 28.11.2014 № 3917 (без проведения процедуры предварительного согласования места размещения земельного участка и утверждения акта выбора).

По результатам проверки начальнику Управления имущественных отношений администрации Озерского городского округа направлено Представление для устранения выявленных нарушений и замечаний.

Материалы контрольного мероприятия направлены в Собрание депутатов Озерского городского округа и прокуратуру ЗАТО г.Озерск.