

Дата..... №.....

Руководителю аппарата
Якутской городской думы
Илларионовой Т.И.

О вопросах к заседанию

Уважаемая Туйаара Иннокентьевна!

Государственное автономное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Саха (Якутия)» (далее – ГАУ «МФЦ РС(Я)») сообщает о том, что участие на заседании постоянной комиссии Якутской городской Думы примет Жирков Михаил Михайлович, начальник Отдела правовой экспертизы и оказания бесплатной юридической помощи ГАУ «МФЦ РС(Я)», и направляет вопросы для рассмотрения на заседании.

Государственное автономное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Саха (Якутия)»

677000 г. Якутск
Республика Саха (Якутия)
ул. Аммосова, дом 18
тел./факс
8 (4112) 34-22-81
mfc@mfc Sakha.ru

1) Проблема разночтения проектов межевания территорий (далее – ПМТ) и Правил землепользования и застройки г. Якутска от 25.12.2013 г. №169-НПА (далее – ПЗЗ), которые в большинстве случаев заключаются в следующем:

- разночтение в площади земельных участков, когда по проекту межевания территории площадь земельного участка не соответствует установленным в конкретной территориальной зоне по ПЗЗ;

- пересечение красных линий границ учтенных в проекте межевания территории земельных участков или уже состоящих на кадастровом учете земельных участков;

- расположение земельного участка в нескольких территориальных зонах, когда как по проекту межевания территории земельный участок учтен под конкретное использование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

В соответствии со статьей 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Проекты межевания территории утверждаются в соответствии с правилами землепользования и застройки. Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании в том числе правил землепользования и застройки. Кроме того, в соответствии со ст. 34, 36, 43 Градостроительного кодекса РФ в градостроительной документации должно учитываться существующее и фактическое землепользование.

Красные линии – это линии, которые обозначают границы территорий общего пользования, они устанавливаются, изменяются или отменяются в документации по планировке территории (п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ), отображаются в ПМТ. Поскольку подготовка ПМТ осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий (ч. 2 ст. 43 ГрК), изначально при утверждении ПМТ должны учитываться границы земельных участков, которые уже состоят на кадастровом учете. Поэтому отказы в согласовании предоставления земельного участка по причине пересечения красных линий, если они были установлены после постановки на учет земельного участка необоснованны.

При рассмотрении обращения по муниципальной услуге «Прием уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома/уведомлений об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома» поступают уведомления о несоответствии по причине того, что земельный участок расположен по ПМТ на территории общего пользования, хотя уже состоит на кадастровом учете и территориальная зона Ж-2А.

Аналогичные проблемные вопросы возникают и при рассмотрении обращения по муниципальной услуге «Предоставление земельных участков в собственность за плату без проведения аукциона». К примеру, заявитель, как многодетный гражданин, запрашивает предварительное согласование земельного участка для индивидуального жилищного строительства, учтенного в проекте межевания территории и расположенного в территориальной зоне «Ж-2А», между тем, в проекте межевания территории земельный участок учтен с площадью 1300 кв.м, то есть больше максимальных предельных размеров земельных участков установленных в территориальной зоне «Ж-2А».

Также, вопросы разночтений возникают и при предоставлении земельных участков для целей ведения садоводства членам садовых некоммерческих товариществ (далее – СНТ), которые расположены в территориальной зоне «Ж-2А», где максимальные размеры земельных участков под ведение садоводства составляют 800 кв.м., что не всегда соответствует максимальной площади земельного участка, образуемого по проекту межевания территории.

Вопрос разночтения возникает также при обращении граждан по услуге «Предоставление земельных участков в собственность бесплатно без проведения аукциона (1 этап)», когда многодетная семья обращается за предоставлением земельного участка с условным номером, учтенным под ижс по ПМТ, но по факту оказывается, что расположена на 2 территориальных зонах, то есть Ж-2А и частично задевает Л-1. Либо имеются также отказы по услуге «Предоставление земельных участков в собственность бесплатно без проведения аукциона (2 этап)», когда земельный участок состоит на кадастровом учете, но не соответствует ПМТ, при этом ПМТ принят после постановки на учет земельного участка.

Предложение по решению проблемного вопроса:

Таким образом, возможно несколько путей для устранения указанных проблемных вопросов:

1. Для исключения неэффективного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также соблюдения прав и законных интересов их правообладателей предложить ОМСУ в случаях, если при предоставлении земельных участков имеются разночтения проектов межевания территории и правил землепользования и застройки приоритетно применять положения правил землепользования и застройки.

При этом устранение разночтений проводить параллельно и без участия заявителя.

2. Проводить систематическое выявление и устранение вышеуказанных разночтений, а также при утверждении изменений в градостроительные документы разных уровней обращать внимание на вышестоящую и нижестоящую градостроительную документацию и соответственно при необходимости вносить изменения комплексно (генеральный план – правила землепользования и застройки – проекты планировки территории – проекты межевания территории).

3. В случаях несоответствия площади либо вида разрешенного использования образуемых земельных участков по проекту межевания территории правилам землепользования и застройки ДИЗО направлять заявителю рекомендуемые границы для составления схемы расположения земельного участка с учетом максимальной допустимой площади в соответствующей территориальной зоне. В данном случае считаем, что в части образуемого земельного участка проект межевания территории принят в нарушение действующего законодательства и является неутвержденным.

4. Предложить ДИЗО предоставлять земельные участки в соответствии с проектом межевания территории в силу ст. 11.3. Земельного кодекса РФ, согласно которой образование земельных участков осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, вне зависимости от соответствия требований к образуемым земельным участкам установленным Правилами землепользования и застройки г. Якутска.

Для реализации одного из вышеуказанных предложений считаем необходимым наделить комиссию по Правилам землепользования и застройки г. Якутска, предусмотренную ст. 9 данных правил, полномочиями по определению возможности предоставления земельных участков при наличии вышеуказанных разночтений в рамках контроля за соблюдением и исполнением муниципальных правовых актов и включить данную комиссию в соответствующие административные регламенты предоставления муниципальных услуг, как орган, участвующий в предоставлении услуги.

2) Принятие органом решения об отказе в перераспределении земельных участков в связи с тем, что имеется самовольное занятие участка, запрашиваемого для перераспределения.

Данное основание для отказа в перераспределении земельных участков не соответствуют действующему земельному законодательству, а в частности части 9 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ, которым установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа.

Стоит отметить, что в решениях об отказе заявителям рекомендуется оплатить штраф за самовольное занятие земельного участка, после чего обратиться за перераспределением земельного участка повторно, то есть возникает двойная нагрузка по рассмотрению данных обращений. Также, к решениям об отказе прилагаются акты осмотра земельного участка, составленные Управлением муниципального контроля Окружной администрации г. Якутска, подтверждающие факт самовольного занятия земельного участка и на основании которых выносятся постановления о привлечении к административной ответственности. То есть само заключение соглашения о перераспределении земельных участков не препятствует привлечению заявителя к административной ответственности.

Органы, предоставляющие муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг (ст. 7 ФЗ-210 «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»). Вопрос привлечения к административной ответственности не относится к отношениям по предоставлению муниципальной услуги и может проводиться параллельно.

Предложение по решению проблемного вопроса

Предложить ДИЗО не отказывать по данному основанию, поскольку в любом случае заявитель будет привлечен к административной ответственности уполномоченными на то органами.

3) Проблема отсутствия актуального лесохозяйственного регламента

Принимаются решения об отказе в предоставлении муниципальных услуг в связи с тем, что на земельном участке имеется древесно-кустарниковая растительность и/или распространяется действие Лесохозяйственного регламента, утвержденного Постановлением Окружной администрации г. Якутска от 11.10.2013 № 242п, принятое в соответствии с Приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 19 апреля 2007 года № 106 «Об утверждении состава лесохозяйственных регламентов, порядка их разработки, сроков их действия и порядка внесения в них изменений», которое утратило силу.

В соответствии с ч. 2 ст. 87 Лесного кодекса Российской Федерации лесохозяйственные регламенты лесничеств утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

Согласно ч. 3 ст. 87 Лесного кодекса Российской Федерации лесохозяйственные регламенты лесничеств, расположенных на землях, находящихся в муниципальной собственности, и землях населенных пунктов, на которых расположены городские леса, утверждаются органами местного самоуправления.

Постановлением Окружной администрации ГО «город Якутск» от 11.10.2013 № 242п (далее – Постановление) утвержден Лесохозяйственный регламент для лесных массивов городских лесов городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия) (далее – Регламент).

В соответствии с п. 1.1.4. Регламента схематическая карта субъекта Российской Федерации с выделением территории лесных массивов городских лесов ГО «город

Якутск» приведена в приложениях, однако данная схема не приводится в открытом доступе.

Между тем, на сайте Министерства экологии, природопользования и лесного хозяйства РС (Я) размещены следующие приложения к Регламенту:

- карты-схемы лесничеств (в том числе Якутского), которые находятся в ведении Республики Саха (Якутия);

- карта-схема территории городских лесов с распределением территории по лесорастительным зонам и лесным районам;

- карта-схема распределения по лесорастительным зонам и лесным районам.

Отмечаем, что ни по одной из этих схем не приводится разграничение лесных зон на территории г. Якутска.

Более других карт-схем с выделением территорий лесных массивов городских лесов ГО «город Якутск» к данному Регламенту не приводится.

Кроме того, указанное Постановление было принято в соответствии с Приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 19 апреля 2007 года № 106 «Об утверждении состава лесохозяйственных регламентов, порядка их разработки, сроков их действия и порядка внесения в них изменений», которое утратило силу.

Вместе с тем, до настоящего времени актуальный лесохозяйственный регламент в соответствии с действующим Приказом Минприроды России от 27.02.2017 № 72 «Об утверждении состава лесохозяйственных регламентов, порядка их разработки, сроков их действия и порядка внесения в них изменений» органом местного самоуправления не принят.

Таким образом, в настоящее время правовое регулирование городских лесов на уровне местного самоуправления имеет существенные пробелы, а границы городских лесов на территории ГО «город Якутск» не установлены, соответственно не имеется ограничений к размещению зданий.

На основании изложенного, отказы органа являются необоснованными.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 9 пункта 42.6 Правил землепользования и застройки городского округа «город Якутск» от 25.12.2013 г. №169-НПА, к городским лесам относится зона «Р-5». При этом, ни на официальном сервисе Росреестра «Публичная кадастровая карта», ни в проекте межевания территории, не указано, что испрашиваемые границы земельного участка расположены в зоне, относящейся к городскому лесу. Более того, заявители запрашивают земельные участки, учтенные в проектах межевания территории, которые априори были утверждены с действующими правилами землепользования

Предложение по решению проблемного вопроса:

В связи с вышеизложенным, предлагаем актуализировать приложения Правил землепользования и застройки городского округа «город Якутск» от 25.12.2013 г. №169-НПА, содержащих карты градостроительного зонирования, в части установления территориальных зон рекреационного назначения в границах территорий, занятых городскими лесами.

При рассмотрении обращений по предоставлению земельных участков членам СНТ, в частности, а также по предоставлению уже сформированных и состоящих на кадастровом учете земельных участков предлагаем не принимать решения об отказе по данному основанию ввиду того, что проект межевания территории утвержден и образование земельного участка уже предусмотрено, в первом случае, а во втором случае – земельный участок уже сформирован.

4) Принятие решений об отказе в предоставлении земельных участков и выдаче разрешительных документов на строительство в связи с тем, что на земельный участок наложена охранный зона объектов газоснабжения/электроснабжения/теплоснабжения с рекомендацией согласования предоставления земельного участка в сетевых организациях.

В данном случае, считаем, что в связи с тем, что в ст. 39.16 Земельного кодекса РФ предусмотрено основание для отказа – расположение земельного участка полностью в охранный зоне ограничений, а также в связи с тем, что в соответствии со ст. 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ органы, предоставляющие муниципальные услуги, не имеют права требовать предоставления от заявителей согласований не поименованных в административных регламентах и иных нормативных правовых актах, связанных с предоставлением таких услуг, необходимо предусмотреть в административных регламентах направление органами запросов в сетевые организации.

В решениях об отказе в предварительном согласовании или предоставлении земельных участков орган ссылается на сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее – ИСОГД), однако, исходя из гл. 7 Градостроительного кодекса РФ сведения ИСОГД имеют исключительно информационный характер. Когда как, в соответствии с Постановлениями Правительства РФ от 20.11.2000 № 878, от 24.02.2009 № 160 и от 03.03.2018 г. № 222 охранные зоны объектов газо- и электроснабжения и санитарно-защитные зоны должны быть внесены в установленном порядке в ЕГРН.

Также при предоставлении земельных участков собственникам находящихся на них зданий, состоящих на учете в ЕГРН, считаем, что данные земельные участки уже используются в соответствии с установленным видом разрешенного использования. В данном случае, установленные ограничения действуют исключительно для предстоящего в будущем строительства.

Постановлениями Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878, от 24.02.2009 № 160 и от 03.03.2018 г. № 222 не предусмотрено согласование сетевыми организациями предоставления земельных участков, а исключительно согласование строительства и других работ в границах охранный зоны, расположенной в пределах земельного участка, то есть до такого согласования земельный участок не может считаться непригодным к использованию.

Предложение по решению проблемного вопроса:

Таким образом, предлагаем в административных регламентах предоставления земельных участков и выдачи разрешительных документов на строительство совместно с сетевыми организациями рассмотреть возможность внесения изменений в части включения положений о направлении запросов в сетевые организации о возможности возведения объектов капитального строительства и иного использования запрашиваемых земельных участков в соответствии с ограничениями, установленными соответствующей охранный зоной.

5) Принятие решений об отказе в согласовании предоставлении земельных участков по причине того, что земельный участок расположен в зоне затопления, подтопления. Как известно, с 2020 года существует зона с особыми условиями использования, как зона затопления, подтопления. Основным препятствующим развитию строительства в г. Якутске и РС(Я) запретом, установленным в силу п. 1 ч. 6 ст. 67.1 Водного кодекса РФ, является запрет на размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления. Согласно п. 19 Положения о зонах затопления, подтопления, утвержденного постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 № 360, границы зон затопления могут быть изменены при внесении соответствующих изменений в документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документацию по планировке территорий муниципальным образованием при строительстве новых сооружений инженерной защиты от затопления.

Если говорить о необходимости внесения изменений в установленную зону затопления, подтопления и их процедуре, то согласно Постановлению Правительства РФ от 18 апреля 2014 г. № 360 «О зонах затопления, подтопления», зоны затопления, подтопления устанавливаются или изменяются решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления, об установлении границ зон затопления, подтопления и сведений о границах этих зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ этих зон, перечень координат характерных границ таких зон в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

Решение об установлении или изменении зон затопления, подтопления оформляется актом Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов).

Заявление с приложением предложений и сведений о границах зон затопления, подтопления перед направлением в Федеральное агентство водных ресурсов подлежит согласованию:

а) с Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (его территориальными органами), Федеральной службой по надзору в сфере природопользования (ее территориальными органами) и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (ее территориальными органами) - при установлении границы зон затопления, подтопления;

б) с Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды - при установлении границы зон затопления;

в) с Федеральным агентством по недропользованию - при установлении границы зон подтопления.

Информация из уполномоченных органов:

16.10.2020 г. состоялось совещание с ДГиТИ, МБУ «Главное архитектурно-планировочное учреждение» городского округа «город Якутск» и МКУ «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск».

По информации ДГиТИ в адрес Минэкологии РС(Я) направлены письма о рассмотрении возможности изменений границ зон затопления, установленных на территории следующих населенных пунктов г. Якутска:

- 1) с. Хатассы (охранная зона 14:35-6.439 от 27.07.2020 г.);
- 2) мкр. Кангалассы (охранная зона 14:35-6.438 от 24.07.2020 г.);
- 3) п. Пригородный (охранная зона 14:35-6.440 от 16.08.2020 г.);
- 4) мкр. Марха (охранная зона 14:35-6.437 от 20.07.2020 г.);
- 5) с. Табага (охранная зона 14:35-6.354 от 04.09.2019 г.);
- 6) с. Сырдах (охранная зона 14:35-6.436 от 20.07.2020 г.).

В настоящее время в г. Якутске количество земельных участков, на которые распространяется действие охранной зоны затопления, составляет порядка 7000.

В рамках протокола данного совещания МФЦ направлено письмо от 28.10.2020 г. № 08/МФЦ-2810 в Минэкологии РС(Я), Министерство строительства РС(Я) и Ленское бассейновое водное управление ФАВР о рассмотрении путей разрешения проблемных вопросов использования земельных участков в целях строительства.

На указанное письмо были получены следующие ответы:

1) Из Минэкологии РС(Я) от 10.11.2020 г. № 18/04/1-01-19-13491 о том, что в 2020 г. Окружной администрацией г. Якутска начата разработка проектно-сметной документации по строительству инженерной защиты г. Якутска. После окончания разработки данной документации Минэкологии РС(Я) совместно с Окружной администрацией г. Якутска и ЛБВУ ФАВР будет проведена работа по получению субсидии из федерального бюджета на строительство инженерной защиты г. Якутска.

Также, в настоящее время внесение изменений в границы зон затопления возможно только при внесении изменений в градостроительную документацию при строительстве новых сооружений инженерной защиты от затопления.

Для уменьшения количества участков, подпадающих в зону затопления на территории РС(Я), Минэкологии РС(Я) в адрес депутата Государственной Думы РФ Данчиковой Г.И. направлена законодательная инициатива от 11.08.2020 г. о внесении изменений в п. 1 ч. 6 ст. 67.1 Водного кодекса РФ в части разрешения размещения новых населенных пунктов и объектов капитального строительства со свайным фундаментом и установления зон затопления при половодьях и паводках 10-ти процентной обеспеченности (повторяемость один раз в 10 лет) с учетом фактически затопляемых территорий за предыдущие 10 лет.

03.03.2021 г. по направленному запросу из Минэкологии РС(Я) поступила информация о том, что заместителем Председателя Правительства РФ Минстрою РФ совместно с Минприроды РФ поручено представить предложения о целесообразности внесения изменений в Водный кодекс РФ в части установления возможности строительства ОКС в зонах затопления при обеспечении инженерной защиты данного ОКС путем искусственного повышения поверхности земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, либо строительства на свайном фундаменте.

2) Из Министерства строительства РС(Я) от 10.11.2020 г. № 14/04-2398 о том, что в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ направлены предложения по уменьшению площади зон затопления путем внесения изменений в Постановление Правительства РФ от 18 апреля 2014 г. № 360 «О зонах затопления, подтопления» в части определения и упрощения порядка изменений и прекращения существования зон затопления в том числе обвалованием и искусственным повышением поверхности территории, а также в части установления таких зон при половодьях и паводках 10-ти процентной обеспеченности (повторяемость один раз в 10 лет) с учетом фактически затапливаемых территорий за предыдущие 10 лет. А также по внесению изменений в Водный кодекс РФ в части снятия ограничений по запрету строительства и разрешению строительства в данной территории объектов на свайном фундаменте.

Кроме того, ст. 51.1. Градостроительного кодекса РФ не включает возможности выдачи согласований размещения объектов строительства, проектируемых в зоне затопления, органами исполнительной власти. Также, выдача данных согласований не отменяет ограничений, установленных в соответствии с действующим законодательством.

Страхование объекта капитального строительства от затопления также не является основанием для принятия уполномоченным органом решения о предоставлении разрешительной документации на строительство объектов на земельных участках, расположенных в зоне затопления.

16.03.2021 г. из Минстроя РС(Я) поступила информация о том, что согласно письму Минприроды РФ от 23.12.2020 г. № 03-14-29/34950 предложения по изменению ст. 67.1 Водного кодекса РФ, в части установления возможности строительства ОКС в зонах затопления при обеспечении инженерной защиты данного ОКС путем искусственного повышения поверхности земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, либо строительства на свайном фундаменте, будет включено в проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 7.1 и 67.1 Водного кодекса РФ», предусмотренного проектом Плана законопроектной деятельности Правительства РФ на 2021 г.

Предложение по решению проблемного вопроса:

Сложившаяся ситуация крайне неприятна также тем, что при строительстве ОКС граждане или юридические лица могут быть привлечены к административной ответственности в соответствии со ст. 8.44 КОАП РФ за нарушение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах зон затопления, подтопления.

В любому случае необходимо инициировать внесение изменений в границы данной зоны, а также организовать строительство новых сооружений инженерной защиты от затопления.

1) Согласно ст. 67.1 Водного кодекса РФ в зонах затопления запрещено только строительство объектов недвижимости.

Между тем, ст. 1 Градостроительного кодекса РФ разграничивает понятия строительства ОКС и реконструкции ОКС, то есть данные понятия являются смежными, но не тождественными.

Также разграничение данных понятий имеется и в самом Водном кодексе РФ.

Таким образом, из изложенного можно сделать вывод о том, что в случае если у пользователей земельных участков, расположенных в зоне затопления, имеются уже существующие ОКС, внесенные в ЕГРН, то запрет установленный ст. 67.1. Водного кодекса РФ на реконструкцию данных ОКС не распространяется.

2) По вопросу изменения и снятия зон затопления, а также по мониторингу законодательства по данному вопросу и для большей оперативности взаимодействия предлагаем создать межведомственную рабочую группу.

6) Принятие решений о несоответствии планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома при наличии в выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сведений о незарегистрированных вещных правах третьих лиц. Наличие данных сведений органом воспринимается как ограничение.

В случаях, когда данное основание отказа в предоставлении муниципальной услуги является единственным ГАУ «МФЦ РС(Я)» направляются письма в адрес Управления Росреестра РС(Я) об исключении технической ошибки, по всем направленным письмам на данный момент поступили ответы об исключении технической ошибки в виде записи о вещном праве.

Согласно п. 57 Приказа Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде» сведения о возникших до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вещных правах, учтенные в государственном кадастре недвижимости до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», если права на такой объект недвижимости не зарегистрированы в реестре прав, указываются в реквизите «особые отметки».

В соответствии с ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Так, считаем, что факт регистрации права собственности заявителя в ЕГРН является фактом отсутствия иных правопритязаний третьих лиц на земельный участок и не должно подвергаться сомнению, а наличие записи в «Особых отметках» не должно ограничивать его право пользования и распоряжения земельным участком.

Предложение по решению проблемного вопроса:

Ввиду указанного для повышения качества предоставления муниципальных услуг и исключения временных затрат заявителя предлагается либо при принятии решения руководствоваться только актуальной записью о праве заявителя, либо в порядке межведомственного взаимодействия направлять в Управление Росреестра РС(Я) запрос об исключении технической ошибки.

7) Конкретизация перечня требуемых документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, который утвержден Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 сентября 2020 г. № П/0321.

К примеру, какой именно документ подтверждает членство заявителя в СНТ или ОНТ – справка о членстве, членская книжка или выписка из протокол о принятии гражданина в члены СНТ или ОНТ.

Постановление Окружной администрации города Якутска от 27 февраля 2015 г. N 49п «Об утверждении административного регламента предоставления Окружной администрацией города Якутска муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена» в подпунктах 10, 11 пункта 2.8.2 также указывает, что при обращении члена некоммерческой организации предоставляется документ, подтверждающий членство заявителя при этом не указывая какой конкретно документ требуется.

Предлагаем данным документом считать: справку о членстве, членскую книжку или выписка из протокол о принятии гражданина в члены СНТ или ОНТ – с возможностью предоставления одного из указанных документов.

Согласно ч. 12 ст. 12 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» каждому члену товарищества в течение трех месяцев со дня приема в члены товарищества председателем товарищества выдается членская книжка или другой заменяющий ее документ, подтверждающий членство в товариществе. Форма и содержание членской книжки или другого заменяющего ее документа, подтверждающего членство в товариществе, устанавливаются решением общего собрания членов товарищества.

Предложение по решению проблемного вопроса:

Внести изменение в административный регламент в части уточнения перечня документов о членстве, указав в качестве требуемого документа членскую книжку или другой заменяющий документ, установленный решением общего собрания членов товарищества.

8) Вопрос об отнесении полномочий по согласованию демонтажа подоконной части и утепления балкона жилого помещения.

При обращении заявителей по муниципальной услуге Межведомственной комиссии по использованию жилых и нежилых помещений Окружной администрации г. Якутска (далее – МВК) «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» в случаях, когда проектами предусматривается демонтаж подоконной части или утепление балкона поступают отказы с рекомендацией согласовать переустройство фасада здания у главного архитектора, при этом отсутствует муниципальная услуга, в рамках которой осуществляется данное согласование.

Согласно ст. 25 ЖК РФ переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме, а перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение

его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

В случае демонтажа подоконной части по проекту перепланировки МКВ отказывает по причине того, что в данном случае осуществляется реконструкция всего многоквартирного дома, фасада здания и данная услуга предоставляется Департаментом градостроительства и транспортной инфраструктуры (ДГИТИ). В соответствии с ч. 2 ст. 51 ГрК реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

В соответствии с пунктом 2.11 Административного регламента предоставления муниципальной услуги "Согласование перепланировки и (или) переустройства жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме в качестве услуги, которая являются необходимым и обязательным для предоставления муниципальной услуги, в том числе сведения о документе (документах), выдаваемом (выдаваемых) организациями, участвующими в предоставлении муниципальной услуги указано согласование Департаментом градостроительной политики Окружной администрации города Якутска проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. При этом данная услуга ДГИТИ не предоставляется.

Предложение по решению проблемного вопроса:

Предлагаем коллегам ДГИТИ и ДЖО определиться с данным обстоятельством, либо исключить положение о необходимости согласования по отдельной услуге ДГИТИ.

9) Принятие решения об отказе в предоставлении муниципальной услуги «Заключение нового договора аренды земельного участка, без проведения торгов» по причине наличия задолженности по оплате аренды.

Данное основание предусмотрено п. 2.16 Административного регламента предоставления Окружной администрацией города Якутска муниципальной услуги «Заключение нового договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов», утвержденное постановлением Окружной администрации города Якутска от 24.09.2015. № 251п.

При этом статья 39.16 Земельного кодекса РФ, которая содержит исчерпывающий перечень оснований для отказа, не содержит данной причины отказа. Наличие данного основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги не соответствует действующему земельному законодательству. В соответствии со ст. 9 Земельного кодекса РФ установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений, установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков относится к полномочиям Российской Федерации.

Согласно ст. 11 к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Предложение по решению проблемного вопроса:

Исключить данное основание для отказа из Административного регламента предоставления Окружной администрацией города Якутска муниципальной услуги «Заключение нового договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов», утвержденного постановлением Окружной администрации города Якутска от 24.09.2015. № 251п.

С уважением,
руководитель



Т.Л. Батуева

(Документ создан в электронной форме в ГАУ «МФЦ РС(Я)»)

Исп. ОПЭиОБЮП
Ефремова В.И.
50-61-07