

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ
КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ»
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД ЯКУТСК»**

Октябрьская ул., д. 20/1, г. Якутск, 677027

Тел./факс 42-81-50

официальный интернет сайт

www.yakutsk.rf

адрес электронной почты

azo@yakadm.ru



**«ДЬОКУУСКАЙ КУОРАТ»
КУОРАТ УОКУРУГУН
«СИР СЫҔЫАНАҔЫЫЛАРЫГАР
АГЕНТСТВОТА»
МУНИЦИПАЛЬНОЙ КАЗЕННОЙ
ТЭРЭЭҔИИ**

Октябрьской ул., 20/1д., Дьокуускай.к.,
677027

Тел./факс 42-81-50

официальный интернет саайта

www.yakutsk.rf

электроннай почта аадырыҕа

azo@yakadm.ru

« 22 » июня 2021

№сз39877

Руководителю аппарата
Якутской городской думы
Т.И.Илларионовой

О предоставлении информации к заседанию

Уважаемая Туйаара Иннокентьевна!

Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск» направляет информацию к заседанию по вопросам, поступивших с ГАУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в РС (Я)», относящихся к компетенции Учреждения.

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

При рассмотрении заявлений, зачастую устанавливается факт нахождения на перераспределяемым земельном участке объектов капитального строения, принадлежность которых невозможно определить, так как объект не зарегистрирован. Полномочия по определению принадлежности объектов у Департамента отсутствует, тем самым в целях определения принадлежности объектов капитального, некапитального строения рекомендуется заявителю оплатить административный штраф за самовольное занятие земельного участка и обратиться повторно. По итогам рассмотрения в случае отсутствия каких-либо ограничений по использованию земельного участка, заявление рассматривается положительно.

Также стоит также обратить внимание, что у органа местного самоуправления существует риск нарушения прав правообладателей земельных участков границы которых не установлены в соответствии с действующим законодательством.

Дополнительно сообщаем, **самовольное занятие земельного участка** – это незаконное завладение территорией чужого **земельного участка** или его части без согласия правообладателя. Завладение чужой землей без законных оснований не только повлечет комплекс мер по защите нарушенного права, но и приведет к

наложению административного штрафа предусмотренной ст.7.1 КоАП РФ - за самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости - без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности.

По пункту 3. Проблема отсутствия актуального лесохозяйственного регламента.

Постановлением Окружной администрации г. Якутска от 11.10.2013 № 242п «Об утверждении лесохозяйственного регламента для лесных массивов городских лесов городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия)», который утвержден в целях реализации положений статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации, 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», в соответствии со статьей 87 Лесного кодекса Российской Федерации, в соответствии со статьей 102, 105 Лесного кодекса Российской Федерации, согласно ч. 9 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации.

Решением Якутской городской Думы от 11.06.2014 г. РЯГД-8-5 функции по охране, защите и воспроизводству городских лесов возложены на Департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Окружной администрации города Якутска (далее - ДЖКХ).

Лесохозяйственный регламент, разработанный в 2013 году в настоящее время является неактуальным, в том числе, по причине использования лесоустроительных материалов 1986 года изготовления.

В целях актуализации лесохозяйственного регламента Распоряжением Окружной администрации города Якутска от 28.10.2020 г. № 1681р утвержден План мероприятий (дорожная карта) по актуализации лесохозяйственного регламента Департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Окружной администрации города Якутска совместно с Департамент градостроительства и транспортной инфраструктуры ОА г.Якутска и МКУ «Агентство земельных отношений» ГО «ГЯ».

Во исполнение п. 1.3 Протокола совещания по вопросу актуализации лесохозяйственного регламента от 21.05.2021 г. №43 Учреждением в адрес Департамента градостроительства и транспортной инфраструктуры был направлен Реестр земельных участков, пересекающих границы Лесохозяйственного регламента и Реестр с информацией правообладателям в отношении 8227 земельных участков.

В результате пространственного запроса по слою «Лесохозяйственный регламент лесных насаждений» выявлено пересечение границ 9102 земельных участков. Из них по межведомственным запросам от органа регистрации прав получены выписки из ЕГРН в отношении 8227 земельных участков.

Также во исполнение п. 1.1 Протокола совещания по вопросу актуализации лесохозяйственного регламента от 21.05.2021 г. № 43 в целях исключения из лесохозяйственного регламента площадей, занимаемых островами на территории городского округа «город Якутск», Учреждением в адрес Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Окружной администрации города Якутска

направлена информация о названиях, площадях таких островов и территориальных зонах, в пределах которых они расположены.

По части отказов при рассмотрении заявлений граждан:

- если земельный участок сформирован и поставлен на ГКУ до утверждения Лесхоз регламента (11.10.2013), то по этой причине отказ заявителю не направляется. В 2020 было рассмотрено представление Прокураты г. Якутска, где аналогичное решение было принято по вопросу выдачи разрешения на строительство.

- если земельный участок СНТ отведен до утверждения Лесхоз регламента (например, отвод земельного участка СОТу был 1995г), то по этой причине отказ заявителю не направляется.

По пункту 4. Принятие решений об отказе в предоставлении земельных участков в связи наложением охранной зоны объектов газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения.

По случаям отказов в предоставлении земельных участков, расположенных в охранных зонах электрических сетей.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 утверждены Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

В силу пункта 2 Правил в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждений линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

Согласно пункту 8 Правил в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Подпунктом а пункта 11 части 3 вышеуказанного Постановления установлено, что в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

По случаям отказов в предоставлении земельных участков, расположенных в охранных зонах сетей газоснабжения.

Согласно пункту 14 Постановления Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения

(обременения), которыми запрещается лицам, огораживать и перегораживать охранные зоны, рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра.

Как следует из статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в охранный зоне объектов электросетевого хозяйства, газоснабжения не отнесены к категории участков изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

В соответствии с положениями статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в охранных зонах могут устанавливаться особые условия использования данных земельных участков, права на них могут быть ограничены. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов, в том числе актами органов местного самоуправления. Такие ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на землю к другому лицу.

Пунктом 14.1 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ установлено, что одним из оснований для отказа в предоставлении земельного участка без торгов является, если испрашиваемый земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о предоставлении земельного участка.

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.

В свою очередь, при поступлении обращений по Административным регламентам 49п, 55п (1 этап), 53п (1 этап), в связи с отсутствием земельных участков в сведениях ЕГРН, невозможно установить расположение земельных участков в охранных зонах с особыми условиями использования территории.

Между тем, охранные зоны с особыми условиями использования территории отражены в сведениях информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

В этой связи, в отказах в предоставлении земельных участков указываются сведения ИСОГД. Тем самым минимизируя повтор «Хатасских земельных участков, которые оказались в охранный зоне газопровода».

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с действующим законодательством согласование с ресурсоснабжающими организациями посредством межведомственного взаимодействия не предусмотрено. В этой связи, Учреждением, рассматривается вопрос о заключении дополнительного соглашения №1 к Соглашению об электронном согласовании при предоставлении муниципальной услуги «Выдача специального разрешения на право производства земляных работ (ордера) на территории городского округа «город Якутск». Ранее Якутскэнерго поступал отказ в подписании данного соглашения- неоднократно. Так как проект соглашения заключается не только с Якутскэнерго, но и с иными ресурс снабжающими организациями. (Якутскэнерго требуют подписания соглашения только с ними, а также ряд других замечаний которые будут отработаны совместно С МКУ «ЦИТ»).

По пункту 5. Принятие решений об отказе в согласовании предоставлении земельных участков по причине того, что земельный участок расположен в зоне затопления, подтопления.

Согласно ч. 3 ст. 56 ЗК РФ ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом.

К зонам с особыми условиями использования территорий относятся в том числе водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления (п. 4 ст. 1 ГрК РФ).

Затопление и подтопление относятся к негативному воздействию (п. 16 ст. 1 ЗК РФ), в целях планирования и разработки мероприятий по предотвращению которого и ликвидация его последствий определяются границы зон затопления, подтопления. Документированные сведения о таких зонах включаются в государственный водный реестр (п. 8 ч. 4 ст. 31 ВК РФ).

В соответствии с ч. 5 ст. 67.1 Водного кодекса РФ решение об установлении, изменении зон затопления, подтопления принимается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. Положение о зонах затопления, подтопления утверждается Правительством РФ.

Пунктом 3 Правил определения границ зон затопления, подтопления, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 №360 «О зонах затопления, подтопления» (вместе с «Положением о зонах затопления, подтопления») (далее-Правила) предусмотрено, что зоны затопления, подтопления устанавливаются или изменяются решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) на основании предложений органа исполнительной власти субъекта РФ, 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.

Зоны затопления, подтопления считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зонах затопления, подтопления, соответствующих изменений в сведения о таких зонах в ЕГРН. Зоны затопления, подтопления считаются прекратившими существование со дня исключения сведений о них из ЕГРН (пункт 5 Правил).

В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий также включаются в ЕГРН.

Так, исходя из судебной практики по оспариванию заявителями отказов в связи с наличием зоны затопления, подтопления сделан следующий вывод:

1. Использование земельных участков в зоне затопления в соответствии с такими целями использования как ведение садоводства или огородничества допустимо и не может быть основанием для отказа в его предоставлении.

2. Отказ в предоставлении уведомления о планируемом строительстве (и об окончании строительства) является неправомерным если дом построен до внесения в ЕГРН зоны затопления, поскольку положения статьи 67.1 Водного кодекса

Российской Федерации устанавливают запрет на строительство объектов капитального строительства в зоне подтопления на будущий период.

3. После внесения зоны затопления в ЕГРН отказ в выдаче уведомления о планируемом строительстве новых объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты от затопления является обоснованным в силу ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации.

4. При вынесении решений суд обращает внимание на часть 2 статьи 107 Земельного кодекса РФ, в соответствии которой, со дня установления зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству объектов капитального строительства и до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, допускается, за исключением случая установления зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с пунктом 15 статьи 106 настоящего Кодекса:

- использование земельных участков, расположенных в границах зоны, для строительства объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления зоны с особыми условиями использования территории, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления данной зоны, если для строительства объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство.

По пункту 7. Конкретизация перечня требуемых документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.3. Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что предоставление земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества осуществляется в собственность за плату.

Вместе с тем, пунктом 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее – 137-ФЗ) установлено, что до 01.03.2022 члены некоммерческих организаций, созданных до 01.01.2019 для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, в случае, если такой земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу данного Федерального закона, для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства указанному объединению либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение.

Приказом Росреестра от 02.09.2020 № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка

без проведения торгов» утвержден следующий перечень документов для оформления земельных участков членами некоммерческих организаций:

1. Документ о предоставлении исходного земельного участка СНТ или ОНТ, за исключением случаев, если право на исходный земельный участок зарегистрировано в ЕГРН;
2. Документ, подтверждающий членство заявителя в СНТ или ОНТ;
3. Решение общего собрания членов СНТ или ОНТ о распределении садового или огородного земельного участка заявителю;
4. Утвержденный проект межевания территории;
5. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (об испрашиваемом земельном участке);
6. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении СНТ и ОНТ.

Пунктом 13 статьи 12 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что 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.

В соответствии с вышеуказанным Федеральным законом распределение земельных участков между членами садоводческой или огороднической организации входит в компетенции общего собрания членов товарищества, в том числе прием и исключение членов на основании соответствующего заявления.

Стоит учесть, что в соответствии с пунктом 1 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Как следует из пункта 3 вышеуказанной статьи о принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

Пунктом 4 вышеуказанной статьи установлено, что в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Таким образом, в силу п. 2 и 3 Приказа Росреестра, члены некоммерческих организаций должны предоставить членскую книжку или другой заменяющий ее документ (для удобства можно перечень документов перечислить в АР. Например, как : членская книжка или справка председателя, что заявитель является членом НТ) а также протокол общего собрания о принятии гражданина в члены СНТ или ОНТ.

По пункту 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

В соответствии с п. 4 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии и совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

В соответствии с пп. 4 п. 2.16 Административного регламента «Заключение нового договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов» от 24.09.2015 № 251п (далее – регламент) одним из оснований для отказа в предоставлении муниципальной услуги является поступившее заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка, поданное после истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка.

По данной причине за 2016 год заявителям выдано 385 отказов, за 2017 год – 234 отказа, за 2018 года – 54 отказа.

В последствии, граждане вынуждены обращаться в суд с исковыми требованиями о продлении договора аренды земельного участка.

Исходя из системного анализа судебной практики, для соблюдения прав и законных интересов добросовестных арендаторов земельных участков, которые используются гражданами фактически, постановлением Окружной администрации города Якутска от 20.03.2018 № 84п в Регламент внесено изменение в п. 4 ч. 2.16 следующего содержания:

«За исключением случая, когда заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано гражданином после истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, если земельный участок предоставлен в аренду без торгов под индивидуальный жилой дом, садоводство, дачи, огородничество либо на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства при соблюдении следующих условий:

- освоение земельного участка в соответствии с целевым назначением, указанным в ранее действующем договоре аренды, если в течение срока ранее

действующего договора аренды не было выявлено в рамках муниципального земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации;

- отсутствие уведомления о расторжении договора аренды врученного арендатору земельного участка в письменной форме лично либо направленного по почтовому адресу с уведомлением о вручении;

- **отсутствие задолженности по арендной плате и пеней на момент подачи заявления.»**

В случае исключения из оснований для отказа пункт об отсутствии задолженности, следует исключить полностью абзац 2 пп. 4 п. 2.16 Регламента, в связи с отсутствием указанных причин в ст. 39.16 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, пункт об отсутствии задолженности включен в связи с тем, что в соответствии в п.3.24 данного регламента, подготовка проекта нового договора аренды земельного участка осуществляется специалистом Учреждения с приложением справки об отсутствии задолженности по арендной плате. Следовательно, без данной справки согласование проекта договора аренды невозможно.

Данный регламент утвержден в соответствии с Уставом городского округа "город Якутск", утвержденным решением окружного Совета города Якутска N РОС-51-1 от 25 июня 2007 года, Положением о Департаменте имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска, утвержденным решением Якутской городской Думы N РЯГД-8-6 от 11 июня 2014 года, в целях реализации Федерального закона от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федерального закона от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", постановления Окружной администрации города Якутска от 15 декабря 2011 года N 221п "О разработке и утверждении административных регламентов предоставления муниципальных услуг", постановления Окружной администрации города Якутска от 26 сентября 2013 года N 227п "Об утверждении перечня услуг, предоставляемых Окружной администрацией города Якутска и ее структурными подразделениями".

Дополнительно сообщаем, что по причине наличия задолженности по арендным платежам за земельные участки под индивидуальный жилой дом, садоводство, дачи, огородничество, направлено отказов за 2019 год – 4, 2020 - 1.

Руководитель



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 7С3F 7700 ADAC 56BD 49BA D179 4015 EFA8
Владелец Друзьянова Акулина Бориславовна
Действителен с 11.01.2021 по 06.08.2021

А.Б. Друзьянова