

Приложение
к решению Городской Думы
города Южно-Сахалинска
от «24» мая 2017 года № 808/41-17-5

УТВЕРЖДАЮ
председатель
Контрольно-счетной палаты
_____ Н.Г. Косякина
«___» _____ 2017 год

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия

«Проверка соблюдения требований законодательства Российской Федерации и муниципальных правовых актов при распоряжении, владении и пользовании земельными участками, расположенными по адресам: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская 48а, г. Южно-Сахалинск, южнее поворота на радиомаяк (ул. Ленина, 553*)»

1. Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 25 плана работы Контрольно-счетной палаты Городской Думы города Южно-Сахалинска на 2016 год, распоряжение председателя Городской Думы 01.09.2016 № 261 «О проведении контрольного мероприятия «Проверка соблюдения требований законодательства Российской Федерации и муниципальных правовых актов при распоряжении, владении и пользовании земельными участками, расположенными по адресу», распоряжение исполняющего обязанности председателя Городской Думы города Южно-Сахалинска от 19.09.2016 № 279 «О приостановлении контрольного мероприятия», распоряжения исполняющего обязанности председателя Городской Думы от 02.12.2016 № 387 «О возобновлении проведения контрольного мероприятия», от 02.12.2016 № 388 «О внесении изменений в распоряжение от 01.09.2016 № 261».

2. Предмет контрольного мероприятия: соблюдение требований законодательства Российской Федерации и муниципальных правовых актов при распоряжении, владении и пользовании земельными участками, расположенными по адресам: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская 48а, г. Южно-Сахалинск, южнее поворота на радиомаяк (ул. Ленина, 553*).

3. Объект контрольного мероприятия: Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска, администрация города Южно-Сахалинска (Департамент по управлению муниципальным имуществом).

4. Срок проведения контрольного мероприятия: с 01 сентября по 22 сентября 2016 года, с 05 декабря по 19 декабря 2016 года.

5. Цели контрольного мероприятия:

5.1. Соблюдения требований законодательства Российской Федерации и муниципальных правовых актов при распоряжении, владении и пользовании земельным участком, расположенным по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская 48а.

5.2. Соблюдение требований законодательства Российской Федерации и муниципальных правовых актов при распоряжении, владении и пользовании земельным участком, расположенным по адресу: г. Южно-Сахалинск, южнее поворота на радиомаяк (ул.Ленина, 553*).

6. Проверяемый период деятельности: 2001-2016 годы.

7. Краткая информация об объектах контрольного мероприятия.

7.1. Департамент архитектуры градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска (далее – Департамент, ДАГИЗ) является исполнительным органом

администрации города Южно-Сахалинска, осуществляющим работу по обеспечению полномочий в области градостроительной деятельности и земельных отношений, в пределах своей компетенции.

ДАГИЗ обладает правами юридического лица, является муниципальным казенным учреждением. Положение о Департаменте архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска утверждено решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 № 611/38-12-4.

Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска является правопреемником Департамента архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска по полномочиям в области градостроительной деятельности и выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, проведению единой государственной политики в сфере управления и распоряжения земельными участками, в пределах своей компетенции, приобретению земельных участков от юридических и физических лиц в собственность городского округа «Город Южно-Сахалинск».

7.2. Администрация города является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа «Город Южно-Сахалинск», наделенным Уставом городского округа «Город Южно-Сахалинск» собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных федеральными законами и законами Сахалинской области.

Осуществляет исполнительно-распорядительные функции по эффективному решению вопросов местного значения в интересах населения города, решению задач социально-экономического развития города, исполнению законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Сахалинской области, муниципальных правовых актов города Южно-Сахалинска, осуществляет координацию и связь между органами государственной власти и местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Администрация города обладает правами юридического лица, является муниципальным казенным учреждением. Положение об администрации города Южно-Сахалинска утверждено решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 28.11.2012 № 704/42-12-4.

Постановлением от 05.05.2012 №841 в аппарате администрации создан Департамент по управлению муниципальным имуществом (далее – ДУМИ). Положение о ДУМИ (далее – Положение) утверждено Постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 22.05.2012 №976. Согласно Положению ДУМИ является структурным подразделением администрации, не обладающим правами юридического лица, уполномоченным от имени администрации города Южно-Сахалинска осуществлять на территории городского округа: проведение единой государственной политики в сфере управления недвижимостью и имущественных отношений; управление и распоряжение муниципальным имуществом и земельными участками в пределах своей компетенции; приобретение имущества от юридических и физических лиц в собственность городского округа.

Департамент действует от имени администрации города Южно-Сахалинска в части правопреемства по ранее заключенным Департаментом архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска договорам купли-продажи муниципального имущества.

8. По результатам контрольного мероприятия установлено нижеследующее.

8.1. Постановлением мэра города Южно-Сахалинска от 24.08.2001 № 1511 «О разрешении проектирования, строительства, реконструкции предоставления и изъятии земельных участков под объекты на территории муниципального образования «Город Южно-Сахалинск»» земельный участок, расположенный северо-восточнее пересечения улиц Ленина и Сахалинской, южнее здания по ул.Сахалинской, 48, площадью 0,0070 га предоставлен в аренду ЗАО «Конгресс» для проектирования торгового павильона из легких

современных строительных конструкций, договор аренды № 2634/1263 от 01.11.2001 (далее – Договор аренды) заключен на срок с 24.08.2001 до 24.08.2002, в дальнейшем договор ежегодно продлевался.

До вступления в силу Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ, Земельный Кодекс РФ), введенного в действие с 30 октября 2001 года, порядок предоставления земельных участков регулировался Земельным Кодексом РСФСР, утвержденным ВС РСФСР 25.04.1991 № 1103-1 (далее – Земельный Кодекс РСФСР).

На основании статей 28,29 Земельного Кодекса РСФСР местные Советы народных депутатов информируют население о возможном (предстоящем) предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает его интересы, и выясняют мнение граждан через местные референдумы, собрания, сходы граждан, иные формы непосредственной демократии.

Требования об обязательности информирования населения о возможном (предстоящем) предоставлении земель для размещения объектов определены статьей 18 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 07.05.1998 № 73-ФЗ (в редакции, действующей до 10.01.2005), Законом Сахалинской области от 16.07.2002 № 354 «Об участии граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности в Сахалинской области».

Проверке не представлены документы, подтверждающие соблюдение требований статьи 28 Земельного Кодекса РСФСР, статьи 18 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 07.05.1998 № 73-ФЗ (в редакции, действовавшей до 10.01.2005), Закона Сахалинской области от 16.07.2002 № 354 «Об участии граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности в Сахалинской области».

В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте Росреестра, рассматриваемый земельный участок поставлен на кадастровый учет 04.02.2005, ему присвоен кадастровый номер 65:01:07:01001:167 (далее – Земельный участок 65:01:07:01001:167), площадь участка составила 70 кв.м.

По договору уступки от 01.10.2004 соглашением от 03.03.2005 (далее – Соглашение от 03.03.2005) права и обязанности по Договору аренды переданы предпринимателю без образования юридического лица. Соглашение от 03.03.2005 зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Сахалинской области 25.03.2005, реестровая запись № 65-01/16/2005-179.

Согласно нормам статьи 29 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года) предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Пунктом 5.2.15 Договора аренды установлено, что арендатор не имеет права без согласования с арендодателем передавать арендуемый земельный участок или его часть во временное пользование или субаренду другим юридическим лицам или физическим лицам.

Согласно пункту 21 постановления мэра города Южно-Сахалинска «О предоставлении земельных участков, прекращении прав на них, продлении сроков аренды и внесении изменений в правоустанавливающие документы на землю» от 26.04.2006 №741 (далее – Постановление мэра от 26.04.2016), на основании Соглашения от 03.03.2005, арендатором по Договору аренды принято считать предпринимателя без образования юридического лица (далее – Арендатор).

Таким образом, в нарушение статьи 29 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года) Соглашение от 03.03.2005 заключено до принятия Постановления мэра от 26.04.2006.

Постановлением от 26.04.2006 изменено целевое назначение Земельного участка 65:01:07:01001:167 с «для завершения проектирования временного торгового павильона из легких современных конструкций» на «для проектирования и строительства временного торгового павильона из легких современных строительных конструкций».

В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования мест размещения объектов или с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Постановлением мэра города Южно-Сахалинска от 03.08.2006 № 1440 «Об утверждении актов выбора, проектов границ земельных участков для строительства объектов, разрешении проектирования объектов на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»...» (далее – Постановление «Об утверждении акта выбора») на основании материалов предварительного согласования места размещения объекта Арендатору утвержден акт выбора участка для строительства в установленном порядке объекта «Временный торговый павильон». Местоположение земельного участка аналогично адресу местоположения Земельного участка 65:01:07:01001:167: северо-восточнее пересечения улиц Ленина и Сахалинской.

Согласно пункту 3 статьи 31 Земельного Кодекса РФ органы местного самоуправления городских и сельских поселений должны информировать местное население о предстоящем или возможном предоставлении земельного участка для строительства.

В соответствии с пунктом 18 Постановления «Об утверждении акта выбора», Арендатору надлежало до начала проектирования обеспечить по согласованию с Департаментом архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска информирование граждан и юридических лиц в соответствии с Законом Сахалинской области от 16.07.2002 № 354 «Об участии граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности в Сахалинской области».

Документы, подтверждающие соблюдение требований пункта 3 статьи 31 Земельного Кодекса (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), Закона Сахалинской области от 16.07.2002 № 354 «Об участии граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности в Сахалинской области», Постановления «Об утверждении акта выбора» проверке не представлены.

Постановлением мэра города Южно-Сахалинска от 12.02.2007 № 245 «Об утверждении актов выбора, проектов границ земельных участков для строительства объектов, разрешении проектирования объектов, изменении наименования объектов проектирования на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее – Постановление «Об изменении наименования объектов проектирования») объект проектирования «Временный торговый павильон» изменен на «Кафе».

На основании постановления мэра города Южно-Сахалинска от 26.04.2007 №800 площадь участка увеличена до 138 кв.м.

Согласно информации, размещенной на официальном сайте Росреестра, а также представленному кадастровому паспорту от 29.12.2009, земельный участок площадью 138 кв.м. поставлен на кадастровый учет 29.01.2008, кадастровый номер образованного земельного участка 65:01:0701001:215 (далее – Земельный участок 65:01:07:01001:215). Земельный участок 65:01:0701001:167 снят с кадастрового учета.

На основании постановления мэра города Южно-Сахалинска от 07.09.2007 №1793 «О предоставлении земельных участков, прекращении прав на них, продлении сроков аренды и внесении изменений в правоустанавливающие документы на землю» Соглашением от 18.09.2007 № 23766/3 дата окончания Договора аренды установлена – 31.05.2009, целевое назначение изменено на «Проектирование и строительство кафе». 17.10.2007 Арендатору выдано разрешение №RU65302000-0000000670 на строительство Кафе.

Соглашениями от 17.02.2009 № 23776/6, 26.05.2010 № 10846/2, от 14.05.2012 № 10846/3, от 07.05.2013 № 10846/4, от 06.05.2014 № 10846/5, от 06.05.2014 № 10846/5, срок Договора аренды продлевался. С 29.04.2015 Договор аренды возобновлен на неопределенный срок. Вместе с тем указанные соглашения, а также решения уполномоченного органа, на основании которых осуществлялось продление Договора аренды, проверке не представлены.

Администрацией города Южно-Сахалинска Арендатору выдано разрешение от 15.11.2012 на строительство на Земельном участке 65:01:0701001:215 объекта капитального строительства «Кафе» № RU65302000-0000000670 (далее – Разрешение на строительство № RU65302000-0000000670) сроком действия до 15.05.2013. Площадь застройки – 125 кв. м; общая площадь – 289,4 кв. м; строительный объем – 700 куб. м; этажность – 1.

Как следует из материалов проверки Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 65302000-1165 датировано 31.10.2014 (далее – Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

Согласно части 6 статьи 55 Градостроительного Кодекса РФ несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство, является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Документы, подтверждающие продление Разрешения на строительство № RU65302000-0000000670 (срок действия разрешения на строительство до 15.05.2013), проверке не представлены.

Кроме того, проверкой установлены расхождения показателя этажности объекта строительства. Так, в Разрешении на строительство № RU65302000-0000000670 этажность объекта указана как 1. В Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию – 2, в том числе 1 подземный. Согласно информации, размещенной на официальном сайте Росреестра и в Свидетельстве о государственной регистрации права, этажность составляет 3 этажа, в том числе 1 подземный.

Учитывая изложенное, в нарушение требований статьи 55 Градостроительного Кодекса РФ, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.10.2014 № RU 65302000-1165 выдано при наличии несоответствий требованиям, определенным в Разрешении на строительство № RU65302000-0000000670.

Регистрация права собственности на «Кафе» произведена 22.12.2014, объекту присвоен кадастровый номер 65:01:0701001:4199.

На основании договора купли-продажи от 24.03.2016 № 013-258, заключенного в соответствии с пунктом 2 статьи 39.1, пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.20 Земельного Кодекса РФ, Земельный участок 65:01:0701001:215 передан в собственность Арендатору, цена договора составила 24,7 тыс. рублей.

Согласно подпункту 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ, Земельный Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на принципе деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 85 Земельного Кодекса в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные, в соответствии с

градостроительными регламентами, к перечисленным в данной норме территориальным зонам.

В соответствии с действующими в настоящее время Правилами землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденными решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 № 744/44-13-4 (далее – Действующие правила землепользования) Земельный участок 65:01:0701001:215, на котором расположен принадлежащий Арендатору объект недвижимости, входит в состав территориальной зоны рекреационного назначения, определенной как зона озелененных территорий общего пользования (Р-2).

В соответствии со статьей 18 Действующих правил землепользования, в состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Указанные положения Действующих правил землепользования соответствуют пункту 9 статьи 85 Земельного Кодекса.

Пунктом 12 статьи 85 Земельного Кодекса определено, что земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Запрет на приватизацию земельных участков в составе земель общего пользования установлен и в пункте 8 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Таким образом, Земельный участок 65:01:0701001:215 не может быть предоставлен в собственность физического или юридического лица, в силу прямого запрета, установленного Земельным Кодексом.

Учитывая изложенное, вследствие нарушения норм Земельного Кодекса РФ, Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Действующих правил землепользования, передача в собственность за плату Земельного участка 65:01:0701001:215, осуществлена незаконно.

8.2. Согласно документам, представленным Департаментом архитектуры, градостроительства и землепользования администрации города Южно-Сахалинск (далее – ДАГИЗ) и информации, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, земельный участок с кадастровым номером № 65:01:0406001:31 (далее – земельный участок № 31) расположен по адресу: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, южнее поворота на радиомаяк (ул. Ленина, 553*), кадастровая стоимость земельного участка составляет 3827,5 тыс. руб., относится к земельным участкам государственная собственность на которые не разграничена. Площадь земельного участка составляет 2570,0 кв. м, поставлен на кадастровый учет 13.12.2007.

В соответствии со статьей 29 Земельного кодекса (в ред. от 19.06.2007), предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

На основании постановления мэра города Южно-Сахалинска от 27.08.2007 №1687 земельный участок №31 предоставлен в аренду ООО «Семпер» для строительства объекта «Некапитальный магазин автозапчастей с сервисными услугами», с ООО «Семпер» заключен договор аренды земельного участка от 29.01.2008 №10757.

В договоре от 29.01.2008 № 10757 основанием заключения договора, кроме постановления от 27.08.2007 № 1687, указано постановление мэра города Южно-Сахалинска от 21.11.2007 № 2394.

Вместе с тем проверке не представлено постановление мэра города Южно-Сахалинска от 21.11.2007 № 2394.

Статьей 30 Земельного кодекса (ред. 19.06.2007) предусмотрен порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно части 3 указанной статьи предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду. Процедура выбора земельного участка для строительства установлена статьей 31 Земельного кодекса (ред. 19.06.2007).

Согласно части 1 статьи 31 ЗК РФ (в ред. 19.06.2007) гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 ЗК, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Заявление ООО «Семпер» о выборе земельного участка Департаментом проверке не представлено. Таким образом, Департаментом не подтверждено соблюдение части 1 статьи 31 ЗК РФ.

В 2011 году ООО «Семплер» дополнительным соглашением к договору от 25.02.2011 оформлена передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка физическому лицу, вид разрешенного использования земельного участка при этом не изменился – для строительства объекта «Некапитальный магазин автозапчастей с сервисными услугами».

Договор аренды земельного участка от 29.01.2008 с физическим лицом ежегодно продлевался с оформлением дополнительных соглашений до 31.07.2013.

Вместе с тем, согласно статьи 29 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года) предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного Кодекса РФ.

За период с 01.08.2008 по 31.07.2013 года решения исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления земельного участка с кадастровым номером 65:01:0406001:31, проверке не представлены.

На основании норм ЗК РФ (ред. 17.07.2009), Закона Сахалинской области №6-ЗО от 20.02.2008 года «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе «Город Южно-Сахалинск» (далее - Закон №6-ЗО), постановлением Правительства Сахалинской области от 15.11.2010 № 552 (ред. от 26.09.2012) утвержден Порядок организации работ по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемыми для целей, связанных со строительством, в муниципальном образовании городской округ «Город Южно-Сахалинск» (в том числе с предварительным согласованием места размещения объекта и без предварительного согласования места размещения объекта) (далее – Порядок распоряжения земельными участками).

Пунктом 2.2. Порядка распоряжения земельными участками установлен перечень документов, обязательных к представлению в адрес Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области (далее – МИЗО) для рассмотрения заявления о получении земельного участка для строительства: копия документа, удостоверяющего личность (для физического лица или представителя по доверенности); выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная не ранее чем за один месяц до обращения в Министерство; копия доверенности, удостоверенной нотариусом (для представителя физического лица). Согласно Порядку распоряжения земельными участками, предоставление земельных участков осуществляется на основании распоряжений МИЗО.

В соответствии с постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 15.02.2011 № 184 «О внесении изменения и дополнений в положение о Департаменте архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска», утвержденное постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 05.08.2010 № 1438, а также постановлением мэра города Южно-Сахалинска от 02.06.2004 №1031 «Об изменении порядка выдачи документов для предварительного согласования места размещения объектов», уполномоченным органом на подготовку материалов предварительного согласования места размещения объектов, а также выдачу актов выбора земельных участков для строительства является Департамент архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью г. Южно-Сахалинска (далее – Департамент).

Проверке представлено Распоряжение от 06.09.2012 № 1479-р Департамента «Об утверждении схемы расположения земельного участка для строительства объекта «Магазин смешанных товаров» на кадастровом плане территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Согласно пункту 37.1. Правил землепользования и застройки в городе Южно-Сахалинске, утвержденных решением городского Собрания от 29.09.2004 № 740/95-04-2, Распоряжению от 06.09.2012 № 1479-р земельный участок № 31 расположен в территориальной зоне «Ж-4/110».

В соответствии с частью 2 статьи Земельного кодекса (ред.12.12.2011) орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению, предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса, исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка.

Проверке представлен Акт выбора земельного участка для строительства объекта «Магазин смешанных товаров», утвержденный Распоряжением МИЗО от 13.12.2012 № 2095-р на земельном участке, находящемся по адресу: г. Южно-Сахалинск, южнее поворота на радиомаяк (ул. Ленина, 553*).

В соответствии с частью 3 статьи 31 Земельного кодекса органы местного самоуправления информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Вместе с тем документы, подтверждающие соблюдение требований части 3 статьи 31 ЗК РФ, пункта 2.3. Порядка распоряжения земельными участками в части информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, проверке не представлены. Кроме того, проверке не представлены документы, установленные пунктом 2.2. Порядка распоряжения земельными участками.

На основании распоряжений МИЗО от 31.12.2013 №2299-р, от 13.12.2012 №2095-р, соглашения о расторжении договора, с физическим лицом заключен договор аренды от 18.04.2014 № 02812 для строительства объекта «Магазин смешанных товаров» сроком до 17.04.2017.

Проверке представлено Разрешение на строительство от 20.04.2016 №65-64701000-06038-20165, выданное Департаментом на строительство объекта капитального

строительства «Магазин смешанных товаров» на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0406001:31.

Проверке представлена выкопировка из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, согласно которой земельный участок № 31 расположен в зоне природного ландшафта ПТ-2.

Статьей 36 Градостроительного Кодекса РФ установлено, что градостроительным регламентом 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.

Согласно статье 30 Градостроительного Кодекса РФ Правила землепользования и застройки включают в себя, в том числе, градостроительные регламенты. Действующими правилами землепользования градостроительный регламент территориальной зоне природного ландшафта ПТ-2 не определен, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные параметры разрешенного строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

Вместе с тем решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 25.11.2014 № 38/3-14-5 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 № 744/44-13-4», в часть 3 статьи 35 Действующих правил внесены дополнения, согласно которым, в случае утверждения уполномоченным органом акта о выборе земельного участка для строительства до вступления в силу настоящих Правил и при дальнейшем предоставлении земельного участка для строительства физическому или юридическому лицу, указанному в акте о выборе земельного участка, указанное лицо имеет право на осуществление строительства объекта, предусмотренного актом о выборе земельного участка, действие нормы распространено на правоотношения, возникшие с 12.03.2013 – даты опубликования и вступления в силу Действующих правил землепользования.

Акт о выборе земельного участка, расположенного по адресу: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, южнее поворота на радиомаяк (ул. Ленина, 553*), утвержден Распоряжением МИЗО от 13.12.2012 № 2095-р «Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства объекта на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», то есть до вступления в силу Действующих правил землепользования.

9. Возражения или замечания руководителей или иных уполномоченных должностных лиц объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия: поступившие возражения от 04.07.2017 исх. №013-02107-002 рассмотрены, в отчете не учтены, заключение КСП от 20.04.2017 № 7-1.

10. Выводы.

10.1. Документы, подтверждающие соблюдение требований статьи 28 Земельного Кодекса РСФСР, статьи 18 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 07.05.1998 № 73-ФЗ (в редакции, действующей до 10.01.2005), Закона Сахалинской области от 16.07.2002 № 354 «Об участии граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности в Сахалинской области» в части информирования населения о возможном (предстоящем) предоставлении земель для размещения объектов, в отношении земельного участка 65:01:07:01001:167, проверке не представлены.

10.2. В нарушение статьи 29 Земельного Кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 1 марта 2015 года) Соглашение от 03.05.2005 заключено до принятия постановления мэра от 26.04.2006 № 741 «О предоставлении земельных участков, прекращении прав на них, продлении сроков аренды и внесении изменений в правоустанавливающие документы на землю». Кроме того, в период с 17.09.2009 по 29.04.2015 продление Договора аренды № 2634/1263 от 01.11.2001 осуществлялось в отсутствие решений уполномоченного органа.

Решения уполномоченного органа, на основании которых осуществлялось продление Договора аренды № 2634/1263 от 01.11.2001, проверке не представлены.

10.3. Документы, подтверждающие соблюдение требований пункта 3 статьи 31 Земельного Кодекса (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), Закона Сахалинской области от 16.07.2002 № 354 «Об участии граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности в Сахалинской области», постановления мэра города Южно-Сахалинска от 03.08.2006 № 1440 «Об утверждении акта выбора» в части информирования населения о возможном (предстоящем) предоставлении земель для размещения объектов, в отношении земельного участка 65:01:0701001:215, проверке не представлены.

10.4. В нарушение требований статьи 55 Градостроительного Кодекса РФ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.10.2014 № RU 65302000-1165 выдано при наличии несоответствий требованиям, определенным в Разрешении на строительство № RU65302000-0000000670.

10.5. В нарушение норм Земельного Кодекса РФ, Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Правил землепользования и застройки от 30.01.2013 № 744/44-13-4 передача в собственность за плату земельного участка 65:01:0701001:215 осуществлена незаконно.

10.6. В связи с непредставлением документов Департаментом не подтверждено соблюдение части 1 статьи 31 Земельного кодекса РФ при предоставлении земельного участка с кадастровым номером 65:01:0406001:31 ООО «Семпер».

10.7. Документы, подтверждающие соблюдение требований части 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ, пункта 2.3. Порядка организации работ по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемыми для целей, связанных со строительством, в муниципальном образовании городской округ «Город Южно-Сахалинск», утвержденного постановлением Правительства Сахалинской области от 15.11.2010 № 552 в части информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка, с кадастровым номером 65:01:0406001:31 для строительства, проверке не представлены.

10.8. В нарушение статьи 29 Земельного кодекса РФ за период с 01.08.2008 по 31.12.2013 года решения исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления с кадастровым номером 65:01:0406001:31, проверке не представлены.

11. Предложения (рекомендации). В целях устранения выявленных по результатам контрольного мероприятия нарушений и недостатков, направить мэру города Южно-Сахалинска (Надсадин С.А.), представление об устранении нарушений.

Более подробная информация по данной проверке отражена в акте Контрольно-счетной палаты Городской Думы города Южно-Сахалинска от 14.12.2016.

12. Во исполнение Соглашения о взаимодействии б/н от 13.04.2017 акт Контрольно-счетной палаты Городской Думы города Южно-Сахалинска от 14.12.2016, представление об устранении нарушений будут направлены в прокуратуру города Южно-Сахалинска.

Приложение: Перечень законов и иных нормативных актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, исполнение которых проверено в ходе контрольного мероприятия, на 1 л. в 1 экз.

Аудитор Контрольно-счетной палаты
Городской Думы города Южно-Сахалинска

С.Н.Ковалевская