

КРАСНОЯРСК

В 2016 году муниципальное образование - город Красноярск, принимало активное участие в обсуждении проекта федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

Так, администрация города Красноярска обращалась к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания РФ с предложениями о включении в состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости представителя от муниципальных образований, а также предоставления права муниципалитетам обжаловать результаты кадастровой оценки земельных участков, не относящихся к муниципальной собственности, являющихся объектами налогообложения.

В новом Федеральном законе от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» законодатель предусмотрел возможность участия в комиссии представителя совета муниципальных образований субъекта РФ, вместе с тем не решил проблему оспаривания кадастровой стоимости с целью снижения ее размера и как следствие, снижения доходов местных бюджетов от земельного налога и от арендной платы за земельные участки.

К успеху, способствующему защите интересов всех органов местного самоуправления в спорах по воспрепятствованию необоснованному снижению кадастровой стоимости земельных участков, являющейся базой для исчисления налога, поступающего в местные бюджеты, является рассмотрение Конституционным судом РФ жалобы администрации г. Братска о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В результате рассмотрения жалобы администрации г. Братска органы местного самоуправления признаны заинтересованными лицами в оспаривании решений, которыми снижается кадастровая стоимость земельных участков.

По нашему мнению АСДГ может:

- организовать обмен опытом по проблемным вопросам, возникающим в деятельности органов местного самоуправления между муниципалитетами Сибири и Дальнего Востока, объединениями муниципалитетов Российской Федерации;
- обеспечить сбор, анализ, обобщение правоприменительной практики по вопросам местного значения;
- организовать обсуждение принимаемых Федеральных законов, проектов Федеральных законов;
- проанализировать тенденции развития органов местного самоуправления;
- проанализировать тенденции развития законодательства о местном самоуправлении.

Считаем, что проведение конференций (совещаний и пр.) по обсуждению наиболее актуальных вопросов и решению проблем является целесообразным.

Администрация города Красноярска является уполномоченным органом по предоставлению земельных участков на территории городского округа город Красноярск.

В процессе реализации своих полномочий администрация города Красноярска столкнулась со следующими вопросами:

1) В соответствии с пп. 4 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной

собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов.

Нередко испрашиваемые земельные участки расположены в границах территориальной зоны территорий объектов автомобильного транспорта (ИТ), которая установлена Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденными решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122.

В данной территориальной зоне к основному виду разрешенного использования относится как общее использование территории (код- 12.0), так и коммунальное обслуживание (код - 3.1). В границах указанной территориальной зоны, как правило, расположены проезды, дороги.

Понятие, установленное пп. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, к красным линиям относит линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятые линейными объектами и (или) предназначенные для размещения линейных объектов.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, ст. 262 Гражданского кодекса РФ, п. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ территории, в состав которых входят находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки либо земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, обладая правом свободного на них доступа и использования имеющихся на этих участках и землях объектов, в том числе, природных, в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка, являются территориями общего пользования.

В силу положений п. 2, 12 ст. 11.10, пп. 1 п. 16 ст. 11.10, пп. 1 п. 8 ст. 39.15 Земельного кодекса РФ расположение испрашиваемых земельных участков в границах территории общего пользования является основанием для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

При этом необходимо отметить, что в случае, если в соответствии с п. 1 ст. 42 Градостроительного кодекса РФ границы территорий общего пользования не утверждены проектом планировки территории, существующая судебная практика признает незаконными такие отказы органа местного самоуправления.

2) Нередко возникают ситуации, при которых испрашиваются земельные участки, расположенные в границах территории, застроенных многоквартирными жилыми домами, проекты межевания на которые в установленном порядке не утверждены.

В силу пп. 4 п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

В силу пп. 1 п. 8 ст. 39.15 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка при наличии хотя бы одного из следующих оснований, в том числе, когда схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о

предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в п. 16 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ.

При этом в п. 16 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ такого основания для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, как невозможность образования земельного участка, расположенного в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, в отсутствие утвержденного проекта межевания территории, не предусмотрено.

3) Как следует из п. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона предполагает получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Пунктом 10 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – Постановление № 83), установлен перечень информации, которая должна содержаться в технических условиях.

При этом понятие «предельной свободной мощности» в Постановлении № 83 не используется. Также данное понятие не используется в Правилах технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (далее – Постановление № 861), а также Правилах подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314 (далее – Постановление № 1314).

Кроме того, Постановлением № 1314 не предусмотрено отражение в технических условиях помимо предельной мощности и информации о плате за подключение к сетям, установленной пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ. Постановлением № 861 предоставление технических условий не предусмотрено, они являются приложением к договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

Учитывая изложенное, сведения, определенные пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, предоставляются сетевыми компаниями по запросу органов местного самоуправления не в полном объеме, что не позволяет организатору торгов осуществить надлежащую подготовку проведения аукциона согласно ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

4) В соответствии со ст. 46.10 Градостроительного кодекса РФ решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

на которых расположены: объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу; объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ;

виды разрешенного использования которых не соответствуют Правилам землепользования и застройки;

на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

Согласно ч. 13. ст. 46.10 Градостроительного кодекса РФ при осуществлении комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления одним из условий договора о комплексном развитии территории является обязательство уполномоченного органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с указанной статьей на основании утвержденной документации по планировке территории; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

В соответствии с ч. 18 ст. 46.10 Градостроительного кодекса РФ изъятие земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей в целях комплексного развития территории по инициативе органов местного самоуправления осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством. Соответствующие изменения в Земельный кодекс РФ, предусматривающие изъятие указанных земельных участков, не внесены, в связи с чем в настоящий момент положения Градостроительного кодекса РФ и Земельного кодекса РФ не позволяют однозначно установить возможность изъятия данных земельных участков.