

## I. Осуществление муниципального земельного контроля за соблюдением порядка использования земельных участков при размещении на них временных объектов

К полномочиям органов местного самоуправления относится осуществление муниципального земельного контроля на территории города Омска. В Администрации города Омска уполномоченными структурными подразделениями по его осуществлению являются департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – Департамент) и администрации административных округов города Омска.

Департамент имущественных отношений Администрации города Омска осуществляет муниципальный земельный контроль в отношении самовольно размещенных киосков, павильонов, контейнеров, рекламных конструкций и ограждений. Администрации административных округов города Омска осуществляет муниципальный земельный контроль в отношении самовольно размещенных палаток и лотков площадью не более 4 кв. м, металлических и сборных железобетонных гаражных боксов, погребов, огородов.

В 2013 году муниципальными земельными инспекторами проведено 629 проверок, при которых было обследовано 710 земельных участков, общая площадь которых составляет 1 085,17 га. По результатам проверок выявлен 651 признак нарушений, имеющих признаки нарушений земельного, градостроительного, природоохранного законодательства, из них случаев самовольного занятия земельных участков – 356. Материалы проверки направлялись в Управление Росреестра по Омской области, прокуратуру и отделы полиции УМВД по г. Омску. Также выявлено 238 случаев систематического невнесения платы за землю. В УФНС направлена информация о наличии зарегистрированных прав на 68 земельных участка, позволяющая отнести правообладателей данных участков к налогоплательщикам, для контроля правильности исчисления, полнотой и своевременностью внесения в бюджет города Омска земельного налога.

Наиболее распространенными нарушениями в настоящее время являются нарушения, связанные с размещением киосков и павильонов (далее – временные объекты), что также находит отражение в актах других контролирующих органов. Так, за отчетный период 2013 год выявлено 255 случая самовольного занятия земельных участков при размещении временных объектов, что составляет 72% от общего количества выявленных нарушений. При этом присутствует динамика роста данного вида нарушений. Так, за 2012 год выявлено 209 случаев самовольного занятия земельных участков (74%) при размещении на них временных объектов.

Проведенный Департаментом анализ установленных нарушений в сфере использования земель по итогам 2012 – 2013 годов, выявил причины и условия, влияющие на количество, виды и формы совершаемых нарушений установленного порядка использования земель.

Основной причиной, является существовавшее до марта 2013 года разграничение полномочий по управлению и распоряжению земельными участками на территории города Омска между органами местного

самоуправления и Главным управлением по земельным ресурсам Омской области (далее – Главное управление). Сложившаяся практика в Главном управлении позволяла устанавливать временные объекты по соглашениям о возмещении стоимости неосновательного обогащения. При этом владельцы временных объектов не спешили с оформлением прав на занятые земельные участки. В настоящее время наибольшее количество нарушений до 70 % выявляется на землях, государственная собственность на которые не разграничена.

Еще одной причиной является подключение временных объектов к электрическим сетям без правоустанавливающих документов на землю. Зачастую, владельцы временных объектов идут на хитрости, предоставляя в сетевую компанию ложные сведения о правах на используемые земельные участки. Как правило, это либо поддельные договоры аренды земельных участков, либо не действующие такие договоры. Не редки случаи подключения временных объектов к уже существующим торговым точкам и подключенным к электрическим сетям, владельцы которых имеют на руках правоустанавливающие документы на землю.

По состоянию на январь 2014 года, на территории города Омска действует 56 сетевых компаний. Однако сетевые компании, ссылаясь на несовершенство законодательства в сфере предоставления энергоуслуг, не отключают самовольно размещенные временные объекты от потребления электрической энергии. Таким образом, при отсутствии конкретных мер со стороны сетевых компаний по данному вопросу, создает предпосылки к росту данного вида нарушений.

Наиболее частые нарушения земельного законодательства происходят на пересечении центральных улиц города Омска, вблизи остановок общественного транспорта, в местах массового скопления населения (привокзальная площадь, территории вблизи городских рынков и т.п.).

Такая ситуация складывается вдоль проезжих частей улицы 10 лет Октября, улиц Маяковского, улицы Лукашевича, улицы 70 лет Октября, площади у ДИ Малунцева, привокзальной площади ж/д вокзала, и обусловлено это тем, что указанные территории обладают высокой проходимостью населения с целью совершения покупок. Для достижения коммерческой выгоды предприниматели всячески пытаются избежать исполнения судебных решений и распоряжений контролирующих органов об освобождении самовольно занятых земельных участков во внесудебном порядке. За время от выявления факта самовольного занятия земельного участка до вынесения судебного решения меняется статус владельца временного объекта или сам владелец, что осложняет работу уполномоченных структур по принятию мер административного воздействия к виновным лицам и судебных приставов в рамках исполнительного производства.

По результатам работы муниципального земельного контроля за 2013 год, лицами, самовольно занимающими земельные участки, в добровольном порядке освобождено 77 земельных участков.

## II. Информация о временных объектах, подлежащих выносу

В настоящее время в городе Омске подлежат выносу следующие группы временных объектов:

1. Временные объекты, самовольно размещенные на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, выявленные в ходе осуществления мероприятий муниципального земельного контроля. Выявлено в 2012 – 2013 гг. 312 таких объектов.

2. Временные объекты, самовольно размещенные на земельных участках, ранее находившихся в ведении Главного управления по земельным ресурсам Омской области. Только соглашений о возмещении стоимости неосновательного обогащения передано из Главного управления по земельным ресурсам Омской области в отношении 131 земельных участков. В 2013 году выявлено 152 таких объекта, расположенных на землях, государственная собственность на которые не разграничена, что составляет 66% от общего количества выявляемых нарушений на землях с различным правовым режимом.

3. Временные объекты, выносимые силами Департамента в связи с обеспечением реконструкции городских магистралей и др. (ул. 21-я Амурская, ул. 24-я Северная, ул. Валиханова, ул. Омская). Таких временных объектов насчитывается свыше 100 единиц.

4. Металлические и сборные железобетонные гаражи, расположенные самовольно и подлежащие выносу. На территории города Омска 4358 таких гаражей.

5. Подлежащие выносу временные торговые объекты – лотки и палатки площадью менее 4 кв. м в количестве 80 единиц.

6. Брошенные временные объекты, выявленные администрациями административных округов. В настоящее время таких насчитывается свыше 50 единиц.

7. Временные объекты, договоры аренды земельных участков под которыми расторгнуты по следующим основаниям:

- нарушение законодательства «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции»,

- неэффективное использование земельных участков, занятых временными объектами большой площадью по договорам аренды, срок действия по которым истек. В дальнейшем земельные участки готовятся на аукцион либо рассматривается возможность размещения на них капитальных объектов через аукцион, например, территория «Омского привоза». Выносу подлежат 30 временных объектов, по которым расторгнуты договоры аренды.

Легализация указанных временных объектов невозможна в связи с тем, что Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденными Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201, не предусмотрена возможность размещения временных объектов. Так, в 2012 году из 1047 поданных заявок на предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, положительно рассмотрено 245 заявок, что

составляет 23,4% от их общего числа. В 2013 году 820 подано заявок, 750 заявок рассмотрено, положительное решение принято лишь в 135 случаях, что составляет 18% от рассмотренных заявок. При отказе заявителям в предоставлении таких земельных участков за основу принимаются соответствующие заключения департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска.

Таким образом, данная статистика показывает, что с учетом объектов окружного значения освобождению от самовольно размещенных временных объектов подлежат 5102 земельных участка.

### III. Работа Департамента по выносу самовольно размещенных временных объектов.

Специалистами Департамента проводится постоянная работа по выносу самовольно размещенных временных объектов с земельных участков, находящихся в муниципальной собственности либо находящихся в ведении Департамента как по исполнительным листам, так и во внесудебном порядке.

На первом этапе выявления нарушения, после установления виновного лица, Департаментом принимаются меры к лицам, допустившим нарушение земельного законодательства. В связи с отсутствием у Департамента полномочий по привлечению к административной ответственности, материалы проверок направляются в контролирующие и правоохранительные органы для осуществления соответствующих процедур. При этом указанные уполномоченные органы самостоятельно не возбуждают дел об административных правонарушениях без материалов проверок муниципального земельного контроля.

После привлечения виновных лиц к административной ответственности Департамент направляет иски о взыскании к ним в судебном порядке. В существующем законодательстве практика освобождения земельных участков от самовольно размещенных временных объектов в судебном порядке носит длительный характер и является не эффективной. Случаи принудительного освобождения службой судебных приставов земельных участков от их незаконного использования временными объектами носят единичный характер. Так по 164 судебным делам, службой судебных приставов было осуществлено 10 исполнительных производств с положительным результатом.

Для изменения сложившейся ситуации по защите имущественных интересов Департамент в рамках гражданско-правовых отношений (самозащита гражданских прав) осуществляет вынос самовольно установленных киосков и павильонов во внесудебном порядке. При выносе временных объектов Департамент издает соответствующее распоряжение, на основании которого лицо, разместившее временный объект, предварительно уведомляется о предстоящем выносе. Отделом муниципального земельного контроля налажено взаимодействие с отделами полиции для обеспечения присутствия на месте выноса сотрудников полиции через департамент общественной безопасности Администрации города Омска, а также привлечение к данной работе

работников и специальной техники муниципальных предприятий города Омска «Муниципальная недвижимость» и «Муниципальные рынки».

Так, общее количество освобожденных в принудительном порядке земельных участков при непосредственном участии специалистов муниципального земельного контроля в 2013 году составил 298, в том числе: с улицы 21 Амурская – 20;

с улицы Валиханова – 17;

с улицы 24 Северная – 5;

с рынка Омский привоз – 130;

с улицы Омская – 11;

с улицы Бударина - 9 (из них: 1 повторно)

с Торгового города – 96;

к Эстафете олимпийского огня – 8;

у Цирка (Игровые автоматы) – 2.

При этом только в 2013 год направлено 122 исполнительных листа для возбуждения исполнительного производства (из них на освобождении земельных участков - 76, взыскания неосновательного обогащения – 50).

Данная работа продолжается и носит плановый характер. С начала 2014 года в принудительном порядке было вынесено 16 временных объектов, в т.ч. с ул. Красный Путь, 22 и на площади у ДИ им. Малунцева (2 объекта повторно).

#### IV. Организация работы и материально-техническое обеспечение

В настоящее время Мэром утверждено постановление Администрации города Омска от 30.01.2014 № 95-п «Об утверждении Положения о порядке выноса движимого имущества в городе Омске». Согласно разработанному Положению предлагается осуществлять освобождение самовольно занятых временными объектами земельных участков путем выноса временных объектов силами департамента и администраций административных округов с привлечением подведомственных учреждений и предприятий с последующим возложением затрат на владельца объекта.

Для реализации данной задачи необходимо учитывать, что вынос одного временного объекта обходится от 8000 рублей до 13000 рублей, в случае негабаритного временного объекта либо предварительного демонтажа (разбора) стоимость увеличивается до 10000 – 15000 рублей. В расчет принимается время простоя при демонтаже временных объектов и их транспортировки.

Для осуществления муниципальными предприятиями города Омска «Муниципальные рынки» и «Муниципальная недвижимость» работ по вывозу самовольно установленных на территории города Омска временных объектов, Департаментом, в подготовленный проект постановления Администрации города Омска, предусматривающий внесение изменений в муниципальную программу города Омска «Управление имуществом в сфере установленных функций» на 2014 – 2018 годы», учтены расходы на приобретение специальной техники для муниципальных нужд в целях осуществления вывоза самовольно установленных на территории города Омска временных объектов в соответствии с вступившими в силу судебными решениями. Расходы в сумме 5

млн. руб. на 2014 год позволят приобрести для решения данного вопроса кран-манипулятор, тягач, трал-полуприцеп..

Вывозимые временные объекты должны храниться на специальных охраняемых площадках. В настоящее время у Департамента имеется такая площадка площадью 5800 кв. м.

По представленной департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска схеме размещения временных гаражей, подлежащих выносу из зоны капитальной застройки, для хранения вынесенных временных объектов предлагаются следующие площадки:

- по ул. Заводская – Комбинатская в Советском АО;
- по ул. Красноярский тракт (в районе виадука) в Советском АО;
- по ул. Завертяева (в районе онкологической больницы) в Центральном АО;
- по бульвару Архитекторов (в районе Чукреевки) в Кировском АО;
- пос. Рыбачий в Кировском АО;
- по ул. 1-я Любинская в Кировском АО;
- по Окружной дороге в Октябрьском АО;
- по ул. Молодова – Лобова в Ленинском АО.

Департаментом проведена рабочая встреча с представителями Управления Федеральной службы судебных приставов по вопросу эффективного исполнения судебных решений по освобождению самовольно занятых земельных участков при размещении на них временных объектов.

По результатам встречи было найдено решение по пресечению сложившейся практике неисполнения судебных решений ответчиком. Данное решение заключается в следующем: в заявленном исковом требовании об освобождении самовольно занятых земельных участков при размещении на них временных объектов обязывать должника осуществлять демонтаж (вынос) временных объектов в течение не более 1 месяца после вступления решения суда в законную силу. В случае неисполнения в установленный срок в рамках исполнительного производства предоставить истцу в лице Департамента право осуществить демонтаж (вынос) за счет ответчика со взысканием с него необходимых расходов.

## V. Меры предупреждения

В целях пресечения и предотвращения сложившейся ситуации считаем обязательными профилактические меры:

1. Лица, использующие земельные участки без правовых оснований, не испытывают проблем с подключением к электрическим сетям временных объектов как самовольно установленных, так и после расторжения договоров аренды –энергоснабжающие организации подключают такие временные объекты к электросети, тем самым давая возможность их владельцам извлекать коммерческую прибыль, используя землю без внесения платы. Вместе с тем, недопущение к подключению к силовым установкам является наиболее эффективным способом профилактики данной проблемы. В декабре 2013 года состоялось рабочее совещание в Департамента с представителями ОАО

«Омскэлекро». В результате принято решение об оперативном обмене информации при отключении электроэнергии от самовольно размещенных временных объектов, недопущению выдачи технических условий для подключения самовольно размещенных временных объектов, подписано соглашение о взаимодействии по обмену информацией о наличие правоустанавливающих документов на земельные участки.

2. Подготовка компенсационных площадок в случае выноса временных объектов в рамках проектирования строительства и реконструкции инженерной и транспортной инфраструктуры на территории города Омска департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска совместно с департаментом строительства Администрации города Омска.

3. Оказание поддержки индивидуальным предпринимателям, потерявшим бизнес в результате выноса временных объектов по инициативе Администрации города Омска, со стороны департамента городской экономической политики Администрации города Омска.

4. Проведение мероприятий по благоустройству освобожденной территории, установке ограждения, которое бы препятствовало повторному самовольному занятию освободившихся земельных участков, восстановлению остановочных комплексов и их реконструкция с установкой малых архитектурных форм (тумбы, лавочки, балюстрады и др.), чем занимается департамент городского хозяйства Администрации города Омска, например, территория проезжей части вблизи «Торгового города».