



**ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
Прокуратура Хабаровского края
Прокуратура Солнечного района

Парковая ул., д. 17, п. Солнечный
Хабаровский край, 682711

Главе Хурмулинского сельского поселения Солнечного муниципального района

Бернотасу В.А.

26.02.2024 № 2-01-2024/85

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

Об устранении нарушений порядка распоряжения земельными участками, находящимся в муниципальной собственности

Прокуратурой Солнечного района по обращению гражданина проведен мониторинг исполнения земельного законодательства администрацией Хурмулинского сельского поселения Солнечного муниципального района Хабаровского края¹, в ходе которого установлено следующее.

В соответствии с положениями части 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Таким образом, администрация Солнечного муниципального района является органом, уполномоченным на предоставление земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории сельских поселений района, и межселенной территории.

Статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации² установлен порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого

¹ далее – администрация сельского поселения

² далее – ЗК РФ

АГ 306450

Прокуратура Солнечного района Хабаровского
края
№ 2-01-2024/Прдп124-24-20080018

земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

При этом статьей 39.18 ЗК РФ предусмотрены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru³.

26.05.2023 года администрацией сельского поселения на официальном сайте, а также Акционерного общества «Сбербанк-АСТ» размещено извещение № 22000049370000000001 о проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010401:2783, расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, п. Хурмули⁴.

В соответствии с названным извещением вид разрешенного использования земельного участка – «хранение автотранспорта».

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за

³ далее – официальный сайт

⁴ далее – земельный участок

исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6); под территориальной зоной - зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7); градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (п. 9).

Согласно частям 1 и 3 статьи 36, пунктам 1 и 3 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Под разрешенным использованием земельного участка понимаются все виды его разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок (Письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20, дела №№ А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, А60-63314/2020, А60-63305/2020, А60-63304/2020, А60-66538/2021, Апелляционное определение ВС РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187), которые согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ подлежат указанию в извещении о проведении аукциона.

Согласно правил землепользования и застройки Хурмулинского сельского поселения Солнечного муниципального района зона «К – зона инженерно-коммунального назначения» включает основные виды разрешенного

использования: обслуживание жилой застройки (код 2.7), коммунальное обслуживание (код 3.1), хранение автотранспорта (код 2.7.1) и иные виды использования.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона указан один вид разрешенного использования земельного участка: хранение автотранспорта.

Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В извещении о проведении аукциона указаны следующие виды разрешенного использования земельного участка: «хранение автотранспорта».

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, вид разрешенного использования «хранение автотранспорта» предполагает «Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9».

Вместе с тем, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором торгов информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не указана.

Более того, в силу пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

В связи с чем, публикация извещения о проведения аукциона по продаже земельных участков с видом разрешенного использования – хранение автотранспорта, противоречит пункту 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

Нормами статьи 39.11 ЗК РФ, регулируемыми порядок продажи земельных участков из государственной и муниципальной собственности на аукционах, не предусмотрена возможность оформления по результатам аукционов договоров купли-продажи участков, подлежащих застройке объектами капитального строительства. Такие земельные участки предоставляются только по результатам аукциона на право заключения договора аренды. Право собственности на такие земельные участки может быть оформлено только после завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства.

23 июня 2023 года на официальном сайте размещен протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, 26 июня 2024 года – протокол подведения итогов аукциона, в соответствии с которым победителем процедуры признан Чаленко В.Н.

По результатам проведенного аукциона 14.07.2023 с Чаленко В.Н. заключен договор купли-продажи земельного участка, в ЕГРН зарегистрирован переход права собственности на земельный участок к Чаленко В.Н.

Таким образом, должностным лицом администрации сельского поселения – Филипповой В.И. – допущено нарушение порядка распоряжения земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, что повлекло незаконное отчуждение земельного участка из собственности муниципального образования.

В соответствии со статьей 72.1 ЗК РФ под общественным земельным контролем понимается деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных настоящим Кодексом и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

Нарушения пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ, допущенные должностным лицом администрации муниципального района, выявлены в результате общественного контроля.

Нарушения земельного законодательства, допущенные должностными лицами администрации муниципального района, привели негативным последствиям в виде нарушению прав неопределенного круга лиц, в том числе субъектов предпринимательской деятельности, на получение достоверной и исчерпывающей информации о земельных участках, подлежащих продаже, повлекли риск признания заключенного договора купли-продажи земельного участка недействительным в связи с нарушением установленной законом процедуры. Помимо изложенного, в результате допущенного нарушения про-

изошло незаконное отчуждение из муниципальной собственности земельного участка, составляющего экономическую основу местного самоуправления, в связи с чем утрачено право муниципального образования на получение дохода в виде арендных платежей.

В соответствии со ст. 22 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» от 17.01.1992 № 2202-1⁵ прокурор или его заместитель в случае установления факта нарушения закона вносит представление об устранении нарушений закона.

На основании ст. 24 Федерального закона о прокуратуре РФ, представление об устранении нарушений закона вносится прокурором или его заместителем в орган или должностному лицу, которые полномочны устранить допущенные нарушения, и подлежит безотлагательному рассмотрению.

Требования прокурора, вытекающие из его полномочий, подлежат безусловному исполнению в установленный срок. Неисполнение требований прокурора, вытекающих из его полномочий, влечет за собой ответственность, предусмотренную ст. 17.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 24 Федерального закона о прокуратуре РФ,

ТРЕБУЮ:

1. Безотлагательно рассмотреть настоящее представление с участием представителя прокуратуры района. О месте и времени рассмотрения настоящего представления уведомить прокурора района.

2. Незамедлительно принять меры к устранению нарушений земельного законодательства, а также меры к недопущению в дальнейшем нарушений требований законодательства, устанавливающих процедуру проведения аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

3. Рассмотреть вопрос о привлечении должностных лиц, допустивших нарушения действующего законодательства, к предусмотренной законом ответственности. В случае принятия решения о привлечении виновных лиц, допустивших ненадлежащее исполнение своих должностных обязанностей и не осуществлявших должный контроль за соблюдением действующего законодательства, к дисциплинарной ответственности (в соответствии со ст. 192 ТК РФ), прошу предоставить копии приказов о применении дисциплинарных взысканий.

4. О результатах рассмотрения представления, принятых мерах по недопущению в дальнейшем нарушений закона сообщить в прокуратуру района в установленный законом месячный срок в письменной форме.

Прокурор района

Свадеба А.И. 22151

П.А. Иванов

⁵ далее – Федеральный закон о прокуратуре РФ