



Дума города Сургута



№18-02-1797/11-0-0
от 13.10.11

**ДЕПУТАТ
ДУМЫ ГОРОДА СУРГУТА**
ПО ОДНОМАНДАТНОМУ ИЗБИРАТЕЛЬНОМУ ОКРУГУ № 4

Алексеев Александр Павлович

**628404, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
г. Сургут, ул. Восход, 4, тел. 528-167, тел./факс 528-012; e-mail: duma@admsurgut.ru.**

Депутатам Думы города

*О результатах работы по сносу незаконно
установленных торговых киосков... 13.10.2011*

Данный вопрос был запланирован к рассмотрению в июне. К письму Думы города от 20.05.2011 в адрес Администрации о графике заседаний постоянных комитетов на июнь 2011 года была приложена информация о предоставлении необходимых сведений по данному вопросу. Согласно письму Администрации города от 15.06.2011 № 01-11-2075/11-0-0 рассмотрение вопроса было перенесено на октябрь.

В рамках информации Администрации города, подготовленной к заседанию комитета 13.10.2011, содержатся данные о результатах работы по сносу незаконно установленных торговых киосков. Сведения об исполнении (причинах неисполнения) судебных решений относительно сноса незаконно установленных киосков не предоставлены.

Также предоставлена информация, что Администрацией города планируется предусмотреть в бюджете города на 2012 год финансовые средства в сумме 5 000 тыс. рублей на освобождение 45 земельных участков от незаконно установленных киосков, павильонов и т.п. (из них 23 - по решению суда), а также 134 металлических гаражей. В связи с этим предполагается возможным уточнить обоснованность выделения средств бюджета города на снос 23 объектов, по которым имеются судебные решения, и которые должны быть снесены уполномоченными федеральными органами (служба судебных приставов) за счет средств федерального бюджета.

Освобождение земельных участков от незаконно установленных торговых киосков осуществляется в соответствии с федеральным законодательством, муниципальными правовыми актами города Сургута.

Торговые киоски относятся к движимым (временным) объектам. Под самовольно установленными понимаются киоски, установленные без соответствующего разрешения или находящиеся на земельном участке, право на использование которого у собственника движимого (временного) объекта не оформлено или прекращено в установленном порядке (п. 1.2 постановления Администрации города от 23.06.2010 N 2912 "О Положении по освобождению земельных участков от самовольных построек и самовольно установленных движимых (временных) объектов на территории города").

На основании вышеуказанного Положения осуществляется освобождение земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или земельных

участков, государственная собственность на которые не разграничена. Положение применяется также в случаях:

- необходимости исполнения вступившего в законную силу решения суда о необходимости освобождения земельного участка от движимого (временного) объекта;

- прекращения прав арендаторов земельных участков, предоставленных для размещения движимых (временных) объектов в соответствии с условиями договоров аренды.

Функции по освобождению земельных участков от самовольно установленных движимых (временных) объектов на территории города Сургута осуществляет департамент имущественных и земельных отношений.

Распоряжением Администрации города № 1193 от 10.05.2011 утвержден состав рабочей группы по решению вопросов установки, незаконного расположения, возможной организации и проведению мероприятий по ликвидации торговых киосков и павильонов на территории города. В состав рабочей группы входят депутаты Думы города Болотов В.Н., Дьячков Е.В.

Торговые киоски на придомовых территориях

В ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) указано, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, входят в общее имущество многоквартирного дома. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Принятие решения по вопросу передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников.

По состоянию на 01.01.2011 на территории города Сургута располагаются 1596 многоквартирных домов (далее – МКД). За период введения в действие ЖК РФ в Сургуте сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет земельные участки под 269 МКД. Сформированы - т.е. по ним изданы распоряжения Администрации города о формировании земельных участков.

Данными распоряжениями предусмотрено, что собственникам помещений в соответствующих МКД надлежит предоставить информацию о постановке земельного участка на государственный кадастровый учет в департамент городского хозяйства и департамент имущественных и земельных отношений.

В соответствии с вышеуказанными распоряжениями ДИиЗО подготавливает соглашения о расторжении договоров аренды земельных участков, заключенных ранее Администрацией города с владельцами движимых объектов, расположенных на придомовых территориях (далее – движимых объектов).

Таким образом, вопрос об использовании и праве распоряжения земельными участками под МКД можно разделить на 2 составляющие:

1. Если земельный участок под МКД не сформирован, то ранее заключенные Администрацией с владельцами движимых объектов договоры аренды земельных участков остаются в силе до окончания срока договора. При подаче владельцами движимых объектов в Администрацию заявления о заключении договора на новый срок собственники движимых объектов получают отказ. Согласно постановлению Конституционного суда РФ от 28.05.2010 № 12-П

«По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статей 16 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ», если ЗУ не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования, однако собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под МКД. При этом полномочия осуществлять контроль за использованием таких ЗУ остаются за Администрацией города.

2. После перехода земельного участка под МКД в собственность собственников помещений в таком МКД собственники помещений в соответствии с законодательством вправе самостоятельно распоряжаться этим имуществом и осуществлять контроль за его использованием. Следует учесть, что пунктом 2.10 постановления Главного государственного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» на территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянки общественных организаций. При этом собственники помещений в МКД продолжают проводить общие собрания по вопросу предоставления земельных участков на своих придомовых территориях под размещение киосков. На основании протоколов таких собраний управляющие организации заключают соответствующие договоры с владельцами киосков.

В целях соблюдения вышеуказанных СанПиН Администрацией города направлено письмо в адрес управляющих организаций с рекомендацией не заключать договоры аренды земельных участков под торговые киоски на территориях дворов. Отдельные управляющие организации выразили согласие с данной позицией Администрации, другие же подобную практику продолжают.

Дискуссионным моментом является механизм определения границ дворов, в пределах которых запрещены указанные объекты. В вышеуказанном СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» наряду с понятием «придомовая территория» используется понятие «территория дворов». В связи с этим отсутствует единое понимание вопроса о правомерности размещения движимых объектов на придомовой территории. Возможно предложить Администрации города написать запрос в адрес разработчиков Жилищного кодекса РФ о предоставлении разъяснений, возможна ли передача собственниками помещений в МКД в пользование иным лицам части земельного участка, на котором расположен МКД, для размещения объектов, указанных в СанПиН 2.1.2.2645-10.

Кроме того, до получения разъяснений по ЖК РФ возможно предложить депутатам во время встреч со своими избирателями обращать их внимание на следующий момент.

Зачастую при принятии на общем собрании решения по передаче в пользование иным лицам какого-либо отдельного элемента общего имущества многоквартирного дома (например: земельных участков; подвалов, цокольных этажей, холлов; кабин лифтов, фасадов жилых домов, пригодных для размещения рекламы; крыш домов – для размещения антенн и иного оборудования мобильных операторов, кабельного телевидения и т.п.) собственники голосуют «за», не требуя установить адекватную (рыночную) плату за пользование таким имуществом; не определяют, на какие цели пойдут денежные средства, полученные за пользование

общим имуществом; не требуют от управляющей организации предоставить информацию о цене договора, который управляющая организация заключила с пользователем данного имущества, а также отчета управляющей организации о расходовании полученных по такому договору денежных средств.

Имеются примеры, когда собственники решением общего собрания передают управляющей организации право заключать договоры на пользование общим имуществом вообще в целом по дому, не интересуясь, о каком конкретно имуществе идет речь и условиями его передачи. В результате УО получает право заключать в дальнейшем договоры на пользование общим имуществом без дополнительных согласований с собственниками и без всякого контроля с их стороны.

Между тем полученные денежные средства можно было бы направить на ремонт подъездов, устройство и содержание детских площадок и другие цели.

Исходя из того, что данный вопрос касается прав собственников самостоятельно распоряжаться земельным участком, являющимся придомовой территорией и поставленным на государственный кадастровый учет, то в этой части важной является тема информирования граждан (собственников) об их правах и обязанностях. В данном случае можно рассмотреть вопрос об информировании населения в связи с появившимися новшествами законодательства путем обсуждения данного вопроса на страницах газет, в телевизионных передачах (предложить городским СМИ данную тему к обсуждению).

Председатель комитета



А.П. Алексеев