

**Информация**  
**по вопросу: «О перспективе решения вопросов, касающихся**  
**долгостроящихся и незаконно построенных объектов**  
**на территории города Сургута**  
**(в течение полугода)»**

В отношении перспективы решения вопросов, касающихся долгостроящихся и незаконно построенных объектов на территории города Сургута, поясняю следующее:

**1. Долгостроящиеся объекты**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства (исключение составляет индивидуальное жилищное строительство, где разрешение выдается сроком на десять лет).

В случае если застройщик не уложился в срок действия разрешения и не завершил строительство объекта, он имеет право обратиться с заявлением за его продлением. При этом законодательством не регламентировано, сколько раз застройщик имеет право продлевать срок действия разрешения на строительство.

Одновременно с этим, хочется обратить внимание на тот факт, что в случае перехода права на земельный участок и объекты капитального строительства срок действия разрешения на строительство сохраняется. Соответственно, застройщик по выданному разрешению на строительство, может оформить права на незавершенный строительством объект, затем его продать, при этом у администрации города не будет оснований в отказе переоформления и продления разрешения на строительство, даже если предыдущим застройщиком объект строился длительное время.

Единственным рычагом решения данного вопроса может служить земельное законодательство, в частности по коэффициентам строительства, применяемым при передаче в аренду земельных участков.

Хочется отметить, что Градостроительным кодексом РФ предусмотрена возможность отказа администрации в продлении срока действия разрешения на строительство, в случае если строительство объекта не начиналось до окончания срока действия разрешения. При этом если в договоре аренды будет предусмотрен пункт, в котором основанием в отказе продления пользования ЗУ будет отсутствие разрешения на строительство, либо разрешение на строительство с законченным сроком действия, появятся дополнительные основания для изъятия данного участка.

**2. Незаконно построенные объекты.**

По данному пункту департамент имущественных и земельных отношений подготовил проект Постановления Администрации города «Об утверждении Положения по освобождению земельных участков от самовольных построек и

самовольно установленных движимых (временных) объектов», который в настоящее время проходит стадию согласования.

Пояснения департамента имущественных и земельных отношений по обоим вопросам прилагаются.

И. о. директора департамента  
архитектуры и градостроительства

В. Н. Потоцкий

Медведева  
52-82-24

По вопросу № 2 в отношении перспективы решения вопросов, касающихся долгостроящихся и незаконно построенных объектов на территории города Сургута департамент имущественных и земельных отношений сообщает следующее.

В случае если земельный участок у собственника объекта недвижимости находится в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении либо на праве аренды, то законодательством предусмотрено три основных способа принудительного прекращения права на землю: изъятие земельного участка для муниципальных нужд, в том числе путём выкупа; изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его целевым назначением; изъятие земельного участка, который используется с нарушениями законодательства (статьи 279-285 Гражданского кодекса РФ, 44-46, 49, 52, 54-55 Земельного кодекса РФ).

При этом в случае выкупа в выкупную цену включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несёт в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. При изъятии земельного участка, который не используется в соответствии с его целевым назначением или иным нарушением законодательства, возмещение убытков не предусмотрено.

При прекращении прав на земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, по иным основаниям (например, расторжение договора аренды в связи с нарушением его условий), необходимо учитывать положения части 2 статьи 272 Гражданского кодекса РФ. Администрация города может требовать в судебном порядке, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привёл участок в первоначальное состояние. Но в случаях, когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не подлежит осуществлению ввиду явного превышения стоимости здания или сооружения по сравнению со стоимостью отведённой под него земли, суд может признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость, или право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нём недвижимости, либо установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок. Таким образом, даже при прекращении прав на землю переход к муниципальному образованию права собственности на объект недвижимости, расположенный на земельном участке, представляется затруднительным.

В случае нарушения сроков строительства (неиспользование земельного участка для целей строительства в течение трёх лет) участок может быть изъят на основании статьи 284 Гражданского кодекса РФ и статьи 54 Земельного кодекса РФ. Наличие зарегистрированного объекта недвижимости на земельном участке исключает такое основание для изъятия.

Неисполнение предписаний органов власти может быть необходимым этапом при прекращении прав на земельный участок, в частности при принудительном прекращении прав лиц, не являющихся собственниками

участка, ввиду его ненадлежащего использования (статья 54 Земельного кодекса РФ).

Также сообщаем, что в соответствии с Приказом департамента государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 20.12.2008 №3-нп «Об арендной плате за земельные участки» утверждены коэффициенты строительства, применяемые при передаче в аренду земельных участков для строительства и устанавливается равным:

0,1 – в течение первого года аренды земельного участка;

0,5 - в течение второго года аренды земельного участка;

1 - в течение третьего года аренды земельного участка;

2 - в течение четвертого года аренды земельного участка.

Установление данного коэффициента должно повлиять на заинтересованность арендаторов в сокращении сроков строительства объектов.

И.о.директора департамента

Н.Е. Трофименко