

**Информация к заседанию постоянного комитета Думы города по
городскому хозяйству и перспективному развитию города (10.02.2011).**

Вопрос: О проблемах организации торговли в виде киосков, остановочных комплексов, летних кафе, стихийных рынках в городе Сургуте.

Общее количество торговых павильонов и киосков с действующими договорами аренды на земельный участок с Администрацией города Сургута – 173, остановочных комплексов с местами для осуществления торговли (торговыми киосками, торговыми павильонами) - 135.

При поступлении в адрес департамента заявлений о заключении договоров аренды на земельные участки на новый срок; обращений граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц о нарушениях выявленных в отношении движимых объектов, отделом муниципального земельного контроля департамента имущественных и земельных отношений Администрации города проводятся плановые и внеплановые проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, обследования указанных земельных участков с целью выявления нарушений земельного законодательства. Всего в отношении движимых объектов в 2010 году проведено 397 обследований земельных участков.

В случае выявления в ходе обследований земельных участков нарушений земельного законодательства собственниками движимых объектов, департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города принимаются меры реагирования в рамках имеющихся у департамента полномочий, вплоть до направления материалов в судебные органы в целях освобождения земельных участков от движимых объектов. При этом, одной из основных проблем является неисполнение органом, осуществляющим принудительное исполнение судебных актов – судебными приставами, вступивших в законную силу решений суда на освобождение земельных участков от движимых объектов. Всего движимых объектов расположенных на территории муниципального образования г. Сургут с неисполненными решениями суда – 46 (остановочные комплексы - 11, киоски – 21, торговые павильоны – 14). Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города в прокуратуру г. Сургута направлен список хозяйствующих субъектов, в отношении которых имеются вступившие в законную силу решения суда для принятия мер прокурорского реагирования.

Кроме того, к актуальным проблемам принятия мер реагирования к собственникам незаконно установленных движимых объектов относятся следующие:

- в большинстве случаев собственники движимых объектов, размещенных на придомовых территориях, не освобождают земельные участки после окончания срока действия договора аренды земельного участка, а проводят процедуру формирования земельного участка под

многоквартирным жилым домом, в границах которого размещен указанный движимый объект. После чего, заключают договоры на использования части общего имущества с управляющими компаниями.

- в рамках действующего на сегодняшний день законодательства, процедура по освобождения земельных участков от самовольно установленных движимых объектов значительно затруднена (выявление незаконно установленных движимых объектов, установление собственников незаконно установленных движимых объектов, проведение уведомительных и согласовательных процедур, проведение процедуры торгов по определению подрядной организации по демонтажу незаконно установленных движимых объектов, определения мест хранения движимого имущества). В течении периода проведения вышеуказанных процедур собственник самовольно установленного движимого объекта зачастую успевает возместить свои затраты на изготовление и установку движимого объекта и получить прибыль.
- отсутствие у Администрации города рычагов воздействия на собственников движимых объектов размещенных на земельных участках сформированных под многоквартирными жилыми домами после проведения процедуры постановки указанного земельного участка на государственный кадастровый учет.
- в соответствии с федеральным законом №294-ФЗ от 26 декабря 2008 г. «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановлением Администрации города № 6108 от 16.11.2010 г. «Об утверждении Административного регламента проведения проверок при осуществлении муниципального земельного контроля на территории муниципального образования городской округ город Сургут» при проведении плановых и внеплановых проверок в отношении индивидуальных предпринимателей и юридических лиц необходимо в каждом отдельном случае осуществлять процедуры согласования с прокуратурой города Сургута. Повторная проверка в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проводится не чаще, чем один раз в три года.

Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута в рамках работы в соответствии с постановлением Администрации города Сургута №2912 от 23.06.2010г. «О Положении по освобождению земельных участков от самовольных построек и самовольно установленных движимых (временных) объектов на территории города» подготовлен перечень незаконно установленных движимых объектов подлежащих сносу за счет средств бюджета города в 2011 году, их них:

- движимые объекты, в отношении которых имеются неисполненные судебные решения - 35;
- самовольно установленные движимые объекты, размещенные на землях муниципального образования городской округ город Сургут - 21;
- движимые объекты, не демонтированные собственниками после истечения сроков действия договоров аренды земельных участков - 43.

Департамент городского хозяйства Администрации города Сургута сообщает следующее.

В городе Сургуте 253 остановочных павильона.

Из них 33 автопавильона находится в муниципальной собственности:

- 8 автопавильонов с киоском (старого образца),
- 16 автопавильонов серии «Аллюр» (без киосков),
- 9 автопавильонов без киоска (старого образца).

Работы по их содержанию выполняют дорожные службы города в соответствии с заключенными муниципальными контрактами. В соответствии с номенклатурой работ по содержанию остановочных комплексов города дорожными службами ежедневно производятся работы по очистке от снега посадочных площадок и прилегающих к павильону территорий. С целью предупреждения образования зимней скользкости посадочные площадки обрабатываются песком.

Постоянно отслеживается выполнение подрядными организациями вышеозначенных работ.

Ежегодно, в пределах выделяемых средств, производится текущий ремонт муниципальных автопавильонов.

На улицах города в 2009 году были установлены 16 автопавильонов типа «Аллюр».

Администрацией города был определен перечень остановочных пунктов для установки новых муниципальных павильонов:

- 10 остановочных павильонов - на свободных остановочных пунктах, либо на площадках, занятых установленными в 1998-2000 годах муниципальными павильонами;

- 5 остановочных павильонов предполагалось установить на остановочных пунктах, на которых размещены павильоны, находящиеся в частной собственности. Данное решение принято, учитывая либо наличие решений суда об освобождении земельных участков, либо материалы об освобождении участков находились в суде.

Причинами обращения в судебные органы стало самовольное занятие земельных участков, неисполнение предписаний контролирующих органов, несоответствие павильона утвержденному эскизному проекту.

В 2009 году приобретенные муниципальные павильоны (4 павильона), которые планировались к установке на остановочных пунктах: ост. «к/т

Аврора» - чётная и нечётная стороны, «маг. 1000 мелочей» - нечётная сторона, «маг. Восход», установлены на других остановках (ул. Быстринская, ул. Каролинского). Причина: владельцы частных павильонов не приняли мер к освобождению земельных участков, несмотря на решение суда.

Решение о дальнейшей замене автопавильонов, находящихся в частной собственности, Администрацией города не принималось.

Остальные остановочные павильоны (220) находятся в частной собственности и ответственность за их санитарное состояние, в соответствии с договором аренды земельного участка, несут владельцы павильонов.

Во исполнение распоряжения Администрации города от 28.07.2009 № 2138 «Об утверждении мероприятий по контролю за санитарным состоянием, благоустройством остановочных павильонов и совмещенных с ними торговых киосков и о приведении их в надлежащее состояние» департаментом городского хозяйства постоянно ведется работа по выполнению мероприятий по контролю за техническим и санитарным состоянием данных объектов.

В настоящее время разработаны условия о правилах, составе и объеме работ по санитарному содержанию автопавильонов, требования к техническому состоянию автопавильонов, которые являются приложением к договору аренды земельного участка под остановочный павильон.

Департаментом городского хозяйства подготовлен проект постановления «О внесении изменений в постановление Администрации города от 01.03.2006 № 230 «Об утверждении порядка предоставления земельных участков, установки, монтажа и сдачи в эксплуатацию движимых (временных) объектов на территории города». Эти изменения четко определяют требования к геометрическим параметрам остановочных павильонов с торговой площадью, к техническому и санитарному состоянию павильонов и процедуру продления договора аренды земельного участка для их размещения.

В рамках выполнения данных мероприятий специалистами департамента городского хозяйства Администрации города еженедельно проводятся комиссионные обследования остановочных комплексов. По выявленным нарушениям владельцам павильонов выписываются обязательные для исполнения предписания.

В 2010 году департаментом городского хозяйства выдано 142 предписания (в 2009 - 285).

Количество выявляемых в 2010 году нарушений содержания частных автопавильонов снизилось, что обусловлено изменением отношения собственников павильонов к своим обязанностям.

В случае трехкратного неисполнения выявляемых замечаний, информация направляется в департамент имущественных и земельных

отношений Администрации города для проведения процедуры расторжения договора аренды земельного участка.

Также в рамках выполнения мероприятий специалистами департамента городского хозяйства Администрации города выполняется работа по согласованию продления договора аренды земельного участка под размещение остановочных павильонов. При рассмотрении учитывается соответствие автопавильона согласованному эскизному проекту, требованиям санитарного и технического состояния (с обязательным выездом специалиста на место).

Основными проблемами организации торговли в виде остановочных комплексов и летних кафе в городе Сургуте по мнению департамента городского хозяйства является:

1. Несанкционированное размещение данных объектов, т.е. самовольный захват земельных участков.
2. Несанкционированное расширение торговой площади за счет других площадей (пассажирский тамбур, зеленая зона).
3. Несоответствие остановочных павильонов требованиям технического и санитарного состояния, т.е. неполное выполнение состава и объема работ по санитарному содержанию автопавильонов их владельцами.

Так, например, департаментом городского хозяйства были выявлены следующие факты:

- Ул. Грибоедова остановка «Ул. Крылова»: на прилегающей к остановочному павильону территории установлен передвижной киоск для торговли овощами и фруктами;
- Пр. Комсомольский остановка «Рынок»: увеличена торговая площадь автопавильона за счёт пристроя дополнительного помещения к остановочному павильону, выполненного в капитальном исполнении на территории зеленой зоны;
- Пр. Мира остановка «33 мкрн.» (в районе перекрёстка: ул. 30 лет Победы – пр. Мира), ул. Быстринская остановка «Ул. Быстринская», (неч. сторона, напротив д. № 6), ул. Каролинского (в районе д. № 15), в районе перекрестка: ул. Западная - ул. Автомобилистов на остановке общественного транспорта сезонных маршрутов «СМПШТ»: незаконно размещены остановочные павильоны.
- Ул. Майская остановка «Ул. Декабристов», пр. Набережный остановки «Парк нефтяников» и «Гостиница «Обь», ул. Маяковского остановка «Профессиональный колледж» (со стороны рынка), ул. Энергостроителей: увеличена торговая площадь автопавильонов за счёт уменьшения площади пассажирского тамбура;

- Перекресток: ул. Рабочая - пр. Ленина: установлен торговый киоск, который ограничивает видимость при выезде с территории микрорайона 18.

По всем выявленным случаям материалы направлены в департамент имущественных и земельных отношений Администрации города.

Вопрос: Об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирных домов (в том числе земельных участков) управляющими организациями. О возможности участия в данной деятельности Администрации города в целях сохранения порядка на территории города (основания и условия предоставления в пользование, соблюдение правил торговли в торговых точках, соблюдения правил благоустройства, контроль). (решение совместного заседания комитета по городскому хозяйству и перспективному развитию города, по нормотворчеству, информационной политике и правопорядку от 20.12.2010, протокол №45)

В настоящее время при подаче заявления собственниками движимых объектов, размещенных на придомовой территории заявлений о заключении договора аренды земельного участка на новый срок департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута готовит отказы по следующим основаниям:

1. Согласно постановления 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 жилищного кодекса Российской Федерации», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом 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 многоквартирным жилым домом.
2. Согласно п. 2.10. постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 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.

С момента вступления вышеуказанных норм в силу департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута подготовлено 46 отказов в заключении договоров аренды на новый срок на

земельные участки под движимыми объектами, расположенными на придомовых территориях.

После формирования земельного участка под многоквартирный жилой дом и проведения его государственного кадастрового учета на основании п.5 ст. 16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, после формирования в установленном законом порядке земельного участка под многоквартирным жилым домом собственники в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» вправе сами распоряжаться своим земельным участком.

В соответствии с СНиП №2.07.01-89 от 01.01.1990 «Градостроительная планировка и застройка городских и сельских поселений» земельный участок под многоквартирным жилым домом может быть использован для организации площадок для игр детей, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомашин.

Зачастую собственники помещений многоквартирных жилых домов принимают решения о передаче объектов общего имущества собственников помещений многоквартирного дома – частей земельных участков сформированных под многоквартирные жилые дома в пользование за плату юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для размещения объектов торговли. Решения собственников закрепляются протоколом общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, после чего, управляющая компания, на основании вышеуказанного протокола, заключает договоры с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на использование части придомовой территории. Полномочиями по проверке достоверности протоколов общего собрания орган местного самоуправления не обладает.

В ряде случаев, представители территориальных общественных самоуправлений входят в состав счётной комиссии для подведения итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в том числе и по вопросам предоставления части общего имущества многоквартирного жилого дома для размещения движимых объектов.

Проведение проверок, обследований земельных участков на предмет выявления нарушений земельного законодательства при установке движимых объектов на земельных участках сформированных под

многоквартирный жилой дом (придомовых территориях) может осуществляться органом муниципального земельного контроля до постановки данного земельного участка на государственный кадастровый учет. После формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом и проведением его государственного кадастрового учета орган муниципального земельного контроля не в праве принимать меры к собственниками движимых объектов, расположенных в границах таких земельных участков.

Для принятия мер к собственникам движимых объектов, размещенных на придомовых территориях по согласованию с собственниками многоквартирных жилых домов, департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута в прокуратуру города направлены материалы по 13 движимым объектам.

Директор департамента
имущественных и земельных отношений
Администрации города

А.Э. Азнауров