



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект решения Думы города

«О согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием (земельный участок, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, 11 км Салаирского тракта, «Урочище Три сосны», участок № 47)»

«19» июня 2018 г.

№ 01-17-39/КСП

Настоящее заключение подготовлено в соответствии с Положением о Контрольно-счетной палате города, утверждённым решением Думы города от 27.02.2007 № 170-IV ДГ, и на основании проведённой экспертизы проекта решения Думы города «О согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием (земельный участок, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, 11 км Салаирского тракта, «Урочище Три сосны», участок № 47)» (далее - проект решения, проект).

Проект решения подготовлен Администрацией города на основании обращения СГМУП «ГТС»¹ о даче согласия на отчуждение недвижимого имущества. Приложением к проекту решения являются условия продажи муниципального имущества - земельного участка, закреплённого на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием.

В ходе экспертизы установлено следующее.

Условиями продажи предусматривается отчуждение земельного участка, общей площадью 1 504 м², расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, 11 км Салаирского тракта, «Урочище Три сосны», реестровый номер 72:23:0101002:1733, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства².

Согласно информации Администрации города Тюмени³ данный земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) с низкой плотностью застройки. Данная зона застройки включает участки территории города Тюмени, предназначенные в соответствии с Генеральным планом для размещения индивидуальных жилых домов, а также объектов с минимально разрешённым набором услуг местного значения, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Отмечаем, что Администрация города Тюмени указала, что «земельный участок с кадастровым номером 72:23:0101002:1733 попадает в охранную зону полос воздушных подходов (ПВП) а/п (Рощино)», при этом данная информация в кадастровом паспорте земельного участка и выписке ЕГРН отсутствует.

Продажа муниципального имущества планируется путём проведения аукциона.

¹ Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Городские тепловые сети» (далее – СГМУП «ГТС»).

² Согласно данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости составленной по состоянию на 06.06.2018 (далее – выписка ЕГРН) и кадастрового паспорта земельного участка от 05.03.2014 « 7200/201/14-55127.

³ Письмо Администрацией города Тюмени от 23.05.2018 № 14-06-2484, направленное в адрес департамента городского хозяйства Администрации города Сургута.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должна осуществляться в соответствии со статьёй 39.11 Земельного кодекса РФ.

Начальная цена продажи земельного участка согласно отчёту об оценке⁴ установлена в размере 1 140 000 рублей. На основании пункта 12 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определённая в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ⁵, или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Таким образом, при установлении начальной цены продажи земельного участка существует возможность её определения в одном из двух вариантов – на основании произведенной оценки рыночной стоимости или по кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка согласно кадастровому паспорту по состоянию на 05.03.2014 составляла 1 996 514,88 рублей. В выписке ЕГРН по состоянию на 06.06.2018 кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка указана в размере 1 530 470,40 рублей, что на 390 470,40 рублей больше оценочной стоимости. В связи с чем, полагаем целесообразным рассмотреть вопрос определения начальной цены предмета аукциона, исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Предлагаемый к отчуждению участок находится на праве хозяйственного ведения у СГМУП «ГТС» на основании свидетельства о регистрации права от 07.07.1999 № 72-01/401-8/1999-548⁶. Регистрация права муниципальной собственности и внесение в Реестр земель собственности муниципального образования городской округ город Сургут на вышеуказанный земельный участок, исходя из содержания письма комитета по земельным отношениям⁷ и условий продажи муниципального имущества, произведена 06.06.2018.

В констатирующей части проекта решения содержится ссылка на решение Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности». Вместе с тем, в соответствии с пунктом 2 статьи 2 данного положения его действие не распространяется на отношения, связанные с управлением земельными ресурсами. Следовательно, решение Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ не может служить правовым основанием принятия Думой города рассматриваемого проекта. Предлагаем указать в констатирующей части проекта решения надлежащее правовое основание его принятия.

В соответствии со статьями 11, 39.2 Земельного кодекса РФ, статьёй 39 Устава города⁸ управление и распоряжение земельными участками, являющимися муниципальной собственностью, осуществляются органами местного самоуправления.

Порядок распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город Сургут утверждён решением

⁴ Отчёт об оценке ООО «Инвестпрограммы» от 29.03.2018 № 16/03-ОН.

⁵ Федеральный закон 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ).

⁶ Правоустанавливающие документы на земельный участок представлены в составе материалов к проекту решения.

⁷ Ответ комитета по земельным отношениям Администрации города от 06.06.2018 № 31-01-08-2084/18-0 на запрос комитета по управлению имуществом Администрации города от 22.05.2018 № 30-01-08-1807/18-0.

⁸ Устав городского округа город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, принят решением Сургутской городской Думы от 18.02.2005 № 425-III ГД (далее – Устав города).

Думы города № 327 - IVДГ⁹. Частью 1.7 данного порядка предусмотрено, что земельные участки в городе Сургуте и за его пределами предоставляются юридическим и физическим лицам в соответствии с действующим законодательством в зависимости от назначения объектов, под которые они предоставляются, и целей использования земельных участков.

Согласно подпункту 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ при регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель. В соответствии с пунктом 3 статьи 129 Гражданского кодекса РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности определены статьёй 39.1. Земельного кодекса РФ и имеют закрытый перечень¹⁰. Норма, допускающая передачу земельного участка, находящегося в муниципальной собственности *в хозяйственное ведение* муниципальному унитарному предприятию, в земельном законодательстве отсутствует. Таким образом, Земельным кодексом РФ не предусмотрена возможность оформления права хозяйственного ведения на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

Необходимо отметить, что согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ¹¹ «права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом РФ, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации». В представленных к проекту решения материалах отсутствуют документы, свидетельствующие о переоформлении СГМУП «ГТС» прав на земельный участок в соответствии с действующим земельным законодательством.

На основании вышеизложенного, Контрольно-счетная палата города считает возможным предложить Думе города рассмотреть проект решения «О согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием (земельный участок, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, 11 км Салаирского тракта, «Урочище Три сосны», участок № 47)», с учетом информации, изложенной в настоящем отрицательном заключении.

И. о. Председателя
Контрольно-счетной палаты города

Кравченко Инна Владимировна
52-83-81
Ромаданова Алла Петровна
52-81-76



В.И. Жуков

⁹ Решение Думы города от 27.12.2007 № 327 - IVДГ «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город Сургут» (далее - Решение Думы города № 327 - IVДГ, порядок распоряжения земельными участками, порядок).

¹⁰ Пункт 1 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации: «Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

¹¹ Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 137-ФЗ).