ДОКЛАД

За 2018 года и начало 2019 года на горячую линию АНО «Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке» обратилось порядком 800 граждан, с различными вопросами по реализации программы «Дальневосточный гектар», в том числе с жалобами на работу уполномоченных органов, и их недостатках.

Сегодня мы рассмотрим типовые ошибки уполномоченных органов при рассмотрении заявлений о предоставлении земельных участков в бессрочное пользование, поступивших в рамках реализации программы «Дальневосточный гектар».

Гражданин заключил договор безвозмездного пользования по программе «Дальневосточный гектар» с уполномоченным органом. Земельный участок относиться к категории земель – сельскохозяйственного назначения и расположен в границах территории, применительно к которой не утвержден градостроительный регламент.

В соответствии с п.7 ст.8 Федерального закона №119-ФЗ года, гражданин направил в уполномоченный орган уведомление о выбранных им виде разрешенного использования такого земельного участка на индивидуальное жилищное строительство.

По результатам рассмотрения уведомления о выбранном виде разрешенного использования земельного участка, уполномоченный орган принял решение о невозможности использования земельного участка в соответствии с выбранным гражданином видом разрешенного использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства, так как данный земельный участок расположен на сельскохозяйственных угодьях в составе земель сельскохозяйственного назначения, а также по основаниям предусмотренным пунктом 4 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации.

Действия уполномоченного органа, по отказу в возможности использования земельного участка в соответствии с указанными гражданином видом разрешенного использования земельного участка является неправомерным. В соответствии с частью 5 статьи 8 Федерального закона №119-ФЗ, если земельный участок, предоставленный гражданину в безвозмездное пользование, расположен в границах территории, применительно к которой не утвержден градостроительный регламент, гражданин вправе использовать такой земельный участок в соответствии с любым видом или любыми видами разрешенного использования земельных участков независимо от принадлежности такого земельного участка к той или иной категории земель с учетом существующих ограничений прав на землю и возможности сочетания указанных видов разрешенного использования земельного участка с деятельностью, осуществляемой на смежных земельных участках, за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 8 Закона.

Гражданином подано заявление о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование. Образование испрашиваемого земельного участка в соответствии со схемой его размещения нарушает предусмотренные статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации требования к образуемым земельным участкам. На основании пункта 4.1 статьи 6 Федерального закона № 119-ФЗ, посредством федеральной информационной системы «НаДальнийВосток.рф» в данном случае УО должен был приостановить рассмотрение заявления и в срок не превышающий 5 дней направить иные варианты схем размещения земельного участка, исключающие обстоятельства, повлекшие приостановление рассмотрения заявления, а так же перечень земельных участков которые могут быть предоставлены уполномоченным органом в безвозмездное пользование в соответствии с настоящим Федеральным законом. Срок согласования гражданином - 30 дней. Но все эти варианты были направлены без приостановки рассмотрения заявления и в тот же день отказано в предоставлении участка.

Также, можно сказать самой главной ошибкой уполномоченного органа является то, что отделы по земельным отношениям, которые занимаются непосредственно предоставлением земельных участков в рамках реализации программы «Дальневосточный гектар» в безвозмездное пользование напрямую не сотрудничают с отделами архитектуры, и не знают правила землепользования и застройки и градостроительную документацию.

В этих случаях земельные участки согласовываются и предоставляются в двух и более территориальных зонах, на которые утверждены градостроительные регламенты, что впоследствии ведет к несогласованию гражданину выбранного им вида разрешенного использования.

Также в уполномоченных органах имеется практика утверждать новые правила землепользования и застройки и градостроительную документацию или вносить в них изменения, без учета выбранных видов разрешенного использования предоставленных в безвозмездное пользование земельных участков.

В соответствии с пунктом 4.1. статьи 6 в случае, если при рассмотрении заявления гражданина о предоставлении земельного участка уполномоченным органом выявлены основания, указанные в пунктах 1 - 24 статьи 7 настоящего Федерального закона, либо пересечение границ земельного участка, образуемого в соответствии со схемой размещения земельного участка на публичной кадастровой карте, с границами земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, территориальной зоны, населенного пункта, муниципального образования, либо ограничение доступа к иным земельным участкам в случае образования земельного участка в соответствии с данной схемой, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка, к которому приложена данная схема.

В срок не более пяти рабочих дней со дня принятия указанного решения уполномоченный орган подготавливает и направляет заявителю возможные варианты схемы размещения земельного участка (в том числе с возможным уменьшением площади земельного участка), исключающие обстоятельства, повлекшие приостановление рассмотрения заявления, а также перечень земельных участков, которые могут быть предоставлены уполномоченным органом в безвозмездное пользование в соответствии с настоящим Федеральным законом. Вместе с тем практика показывает, что УО не ограничивают срок приостановления.

Практически во всех уполномоченных органах существует одна распространенная ошибка. Не правильные причины отказа. УО указывают основания для отказа, установленные нормативными правовыми актами, регламентами, которые установлены на уровне УО. На основании пункта 3 части 5 статьи 5 Федерального закона № 110-ФЗ УО принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных [статьей 7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287029/fd747c9d7282bfd351658d59057036728767709a/#dst100097) настоящего Федерального закона, и направляет принятое решение заявителю. В данном решении должны быть указаны все основания для отказа и только как в дополнение указывать что-то другое. Но ни как ни прочерк и просто словосочетание
«Вам отказано» и т. д.

И также указываются основания отказа, установленные не статьей 7 Федерального закона № 119-ФЗ, а основания, установленные локальными актами конкретного УО.

Еще у УО недавно появилась ошибка при направлении документов в ОРП, в части необходимости приложения заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество согласно установленной форме (Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920). Вместо которого УО прикладывают просто отсканированное сопроводительное письмо, подписанное руководителем УО.

Также встречается очень часто ошибка при внесении в ФИС заявлений на бумажном носителе. ФИС предусмотрен определенный порядок для внесения заявлений, поступивших на бумажном носителе и порядок внесения архивных договоров.

В первом случае внесение осуществляется без простановки галки Архивный договор (договор безвозмездного пользования заключен (зарегистрирован в Росреестре) и сведения о нем отсутствуют в Системе), что позволяет в дальнейшем отрабатывать заявление в общем режиме. Во втором случае необходимо поставить галочку в графе Архивный договор, что позволяет УО проставить все регистрационные реквизиты.

Спасибо за внимание!