



УПОЛНОМОЧЕННЫЙ
ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА
В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

443020, г. Самара, ул. Ленинградская, 75
тел./факс:(846) 374-64-30
e-mail: Ombudsman.Samara@yandex.ru

от 11.04.2018 № 1-2/1283

на № _____

Главе
городского округа Тольятти

С.А. Анташеву

Заключение

Уполномоченного по правам человека в Самарской области

Настоящее Заключение подготовлено на основании и в соответствии с требованиями Закона Самарской области от 24.11.2000 №45-ГД «Об Уполномоченном по правам человека в Самарской области».

Уполномоченным по правам человека в Самарской области (далее также Уполномоченный) по результатам рассмотрения жалобы заявительницы С [REDACTED] в интересах жителей частного сектора Молодежного проезда г. Тольятти по вопросу неиспользования земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301173:657, установлено:

Вблизи жилого дома № 7 по Молодежному проезду в жилой зоне, расположен земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301173:657, находящийся в частной собственности (свидетельство о гос. регистрации № 63-63-09/020/2009-141 от 06.03.2009). По территории вышеуказанного земельного участка проходит канализационный коллектор Ду300мм, находящийся на обслуживании и в эксплуатации ООО «Волжские коммунальные системы». В 2008 году МУП «ПО КХ г. Тольятти» на обращение [REDACTED] Р [REDACTED] - правообладателя земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301173:0657 (свидетельство о государственной регистрации права 63-АВ №674619) выдавало технические условия № 675 от 08.10.2008г. (далее - ТУ) на вынос канализационного коллектора Ду300мм по ул. Калинина, попадающего в зону застройки жилого дома на вышеуказанном земельном участке. Согласно вышеуказанных технических условий [REDACTED] Р [REDACTED] необходимо было согласовать с ресурсоснабжающей организацией проект (марки НК) и выполнить работы по выносу существующего канализационного коллектора из зоны застройки на расстояние не менее 3,0м по горизонтали (в свету) от ограждения земельного участка с переключением во вновь построенную сеть канализации всех существующих абонентов, согласно требованиям СП 42.13330

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Вышеуказанные мероприятия не выполнены, а ТУ не действительны.

В процессе работы над обращением так же было установлено, что на вышеуказанном земельном участке длительное время располагается строительный вагончик, земельный участок огорожен и не используется. Решения о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства на земельном участке не испрашивались и не принимались.

В настоящее время вызывает определённые сомнения законность нахождения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301173:657 в частной собственности по следующим основаниям.

Согласно статье 15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за некоторым исключением.

Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

В соответствии со статьей 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды (в том числе образованные водоподпорными сооружениями на водотоках) и иные водные объекты в соответствии с

установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование;

В обязанности собственника земельного участка, установленные статьей 42 ЗК РФ, входит:

использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, федеральными законами.

Статьей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Кроме того, статье 39.21 ЗК РФ предусмотрен обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности. Он допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.


По результатам рассмотрения жалобы заявителя усматриваю нарушение прав и свобод человека и гражданина, выразившееся в бездействии Администрации городского округа Тольятти в части непринятия мер по изъятию земельного участка неиспользуемого более 3х лет по целевому назначению или его обмена в связи с имеющимися на земельном участке инженерными коммуникациями.

В связи с чем, руководствуясь статьей 19 Закона Самарской области от 24.11.2000 №45-ГД «Об Уполномоченном по правам человека в Самарской области», рекомендую

1. Принять возможные и необходимые меры по изъятию земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301173:657 у собственника в связи с неиспользованием его по целевому назначению более 3х лет, а также, при необходимости, рассмотреть вопрос об обмене земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на вышеуказанный земельный участок, находящийся в частной собственности.

2. В соответствии с частью 4 статьи 20 Закона Самарской области от 24.11.2000 №45-ГД «Об Уполномоченном по правам человека в Самарской области» рассмотреть настоящее Заключение в месячный срок с момента его получения и направить Уполномоченному письменный ответ о результатах рассмотрения и принятых мерах.

Уполномоченный по правам человека

 О.Д. Гальцова

