



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОМСКА

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Председателю Контрольно-
счетной палаты города Омска

И.В. Лен

Гагарина, ул., д. 32/1, Омск, 644043

От _____ № 01/14567

на № _____ от _____

Уважаемая Ирина Викторовна!

Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – департамент архитектуры) ознакомившись с заключением Контрольно-счетной палаты города Омска по результатам проведения экспертно – аналитического мероприятия по вопросу предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов за период 2013 год, сообщает следующее.

Информация, содержащаяся в заключении принята во внимание и доведена до сведения и учета в работе до муниципальных служащих департамента архитектуры.

По предложениям, сделанным по результатам экспертно – аналитического мероприятия, следует отметить следующее.

Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) определен порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с проведением работ по их формированию с предварительным и без предварительного согласования мест размещения объектов.

Процедура выбора земельных участков для строительства, согласно которой орган местного самоуправления по заявлению заинтересованного лица обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории является не самостоятельным действием, а промежуточным этапом подготовки документов для предоставления Администрацией города Омска земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта в соответствии со статьей 32 ЗК РФ.

В 2005 году департаментом архитектуры разработана и утверждена Мэром города Омска В.Ф. Шрейдером, регламентная схема подготовки

Контрольно-счетная палата г. Омска
получено 29.10.2014г.
сводный № 1048

исходно-разрешительных документов для строительства объектов (приложение № 1).

Для ознакомления заявителей с последовательностью действий процедуры предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта на информационном стенде в здании департамента архитектуры размещена регламентная схема оформления документов для строительства объектов, в составе которой обозначены действия, участники и сроки, в том числе при выборе земельных участков (приложение №2).

В рамках разграничения функций между Администрацией города Омска и Главным управлением по земельным ресурсам Омской области в 2008 году было заключено соглашение по обеспечению прав граждан и юридических лиц при оказании государственной услуги предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения собственности на землю на территории города Омска для строительства объектов различного функционального назначения (приложение № 3).

В 2009-2010 годах департаментом архитектуры дополнительно разработаны и согласованы с Главным управлением по земельным ресурсам Омской области регламентные схемы подготовки документов по предоставлению земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов на земельных участках государственная собственность не разграничена (приложение № 4).

В целях обеспечения согласованных действий структурных подразделений департамента архитектуры при осуществлении функций установленных Положением о департаменте архитектуры, в период 2009-2010 годов, были разработаны и утверждены директором департамента 19 регламентов по основным направлениям деятельности, в том числе в сфере земельных отношений 28.05.2009 года директором департамента утвержден регламент по выбору земельного участка для строительства объекта капитального строительства с предварительным согласованием места размещения объекта (приложение № 5).

Кроме этого, порядок подготовки документов по процедурам выбора и последующего предоставления земельных участков для строительства объектов разъясняется на личных приемах граждан и юридических лиц у директора департамента, заместителей директора департамента.

Распоряжением Правительства Российской Федерации 17.12.2009 № 1993-р утвержден сводный перечень первоочередных государственных и муниципальных услуг предоставляемых органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. В данном перечне услуга по выбору земельного участка для размещения объекта не указана, в связи с чем, таковой не является.

Распоряжением Администрации города от 27.11.2009 № 425-р (в ред. от 09.09.2010 № 417-р) утвержден перечень подлежащих регламентации муниципальных функций и муниципальных услуг, исполняемых и

предоставляемых структурными подразделениями Администрации города Омска. Постановлением Администрации города Омска от 24.06.2011 № 626-п утвержден план-график перехода на предоставление муниципальных услуг в электронной форме.

Во исполнение вышеуказанных нормативных правовых актов департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска были разработаны административные регламенты предоставления муниципальных услуг:

- «Предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Омска»;

- «Выдача (отказ в выдаче) архитектурно-планировочного задания для разработки архитектурных проектов (город Омск)»;

- «Подготовка и предоставление градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории города Омска, применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам»;

- «Подготовка и выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства на территории города Омска, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства, а также продление срока действия указанных разрешений».

Постановлениями Администрации города Омска вышеуказанные регламенты были утверждены.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» муниципальная услуга, предоставляемая органом местного самоуправления - деятельность по реализации функций органа местного самоуправления, которая осуществляется по запросам заявителей в пределах полномочий органа, предоставляющего муниципальные услуги, по решению вопросов местного значения, установленных в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и уставами муниципальных образований.

Таким образом, выбор земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта не является муниципальной услугой.

При выборе земельного участка, обеспечивается требование земельного законодательства, в том числе, в части получения технических условий на теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение и предоставления согласований, предусмотренных Воздушным кодексом РФ, Федеральным законом 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Сроки оформления акта о выборе земельного участка для строительства объектов, зависят от сроков предоставления заказчиком санитарно-эпидемиологических заключений по земельному участку, так как

доведенные до департамента архитектуры бюджетные ассигнования не включают в себя расходы на получение экспертных заключений по земельным участкам на соответствие санитарным нормам и правилам и согласований с ОАО «Омский аэропорт» (приложение № 6).

Земельным кодексом РФ в соответствии со статьей 31 определен порядок выбора земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В 2009 году в ЗК РФ введена норма, на основании которой органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев, при которых предоставление земельных участков осуществляются исключительно на торгах.

По инициативе департамента архитектуры, начиная с 2007 года, были подготовлены обращения Губернатору Омской области, Министерству экономики Омской области, Главному управлению по земельным ресурсам Омской области о необходимости предоставления земельных участков по результатам аукциона, без предварительного согласования мест размещения объектов (приложение № 7).

Постановлением Правительства Омской области от 24.08.2011 № 163-п внесены дополнения в Постановление Правительства Омской области от 16.07.2006 № 73-п «О мерах по совершенствованию регулирования земельных отношений на территории города Омска», устанавливающие перечень объектов, для строительства которых земельные участки предоставляются исключительно на торгах.

Необходимо отметить, что также Постановление № 73-п содержало основания для принятия решения об отказе в размещении объекта по результатам выбора земельного участка, департамент архитектуры предлагал дополнить перечень рядом оснований, в результате согласования предложений, по истечении более двух лет, перечень оснований был дополнен.

В январе 2011 года департаментом архитектуры было подготовлено инициативное письмо Мэру города Омска о необходимости поручить департаменту правового обеспечения и муниципальной службы Администрации города Омска (далее – департамент правового обеспечения) разработать проект решения Омского городского Совета по данному вопросу (приложение № 8).

В феврале 2011 года, проект Решения Омского городского Совета был разработан департаментом архитектуры и направлен в структурные подразделения Администрации города Омска для согласования. Решение Омского городского Совета принято не было.

Спустя 2 года, распоряжением Администрации города Омска от 27.02.2013 № 45-р утвержден План нормативно-правовой деятельности Администрации города Омска на 2013 год, согласно которому департамент архитектуры определен ответственным исполнителем за разработку проекта Решения Омского городского Совета «Об установлении перечня случаев

предоставления земельных участков для строительства исключительно на торгах» в 1 квартале 2013 года.

По истечению длительной переписки Решением Омского городского Совета от 19.06.2013 года № 131 (далее – Решение № 131) установлен перечень случаев предоставления земельных участков для строительства исключительно на торгах.

На момент вступления в силу Решения № 131, департаментом архитектуры рассматривался ряд заявлений о выборе земельных участков в порядке ст. 31 ЗК РФ. Учитывая заключение департамента правового обеспечения (приложение № 9) и принцип того, что закон не имеет обратной силы, департамент архитектуры продолжал обеспечивать выбор земельных участков до момента принятия Постановления Омского городского Совета от 20.11.2013 № 655 об официальном толковании применения во времени Решения № 131, послужившем основанием признать утратившим силу 39 распоряжений о предварительном согласовании места размещения объектов. Данные действия по отмене распоряжений в настоящее время оспариваются в судебном порядке.

Департаментом архитектуры за период с 2005 года по настоящее время по различным процедурам для предоставления земельных участков для строительства подготовлено пакетов документов на земельные участки общей площадью – 2721,36 га, из них

- 1776,37 га – предоставлено земельных участков по ст. 31 ЗК РФ с предварительным согласованием места размещения объектов;
- 920,82 га – реализовано по результатам аукционов в т.ч.:
- для жилищного строительства – 856,67 га;
- для строительства объектов коммерческого назначения – 64,15 га;
- 24,17 га - для предоставления под индивидуальное жилищное строительство многодетным семьям (приложение № 10).

Объем финансирования работ, доведенный до департамента архитектуры по подготовке документов на земельные участки, посредством проведения аукционов с 2007 года, в среднем ежегодно составлял 4,3 млн. рублей. Только в 2014 году объем финансирования работ составил 10,7 млн. рублей, что позволило увеличить количество подготавливаемых документов для реализации земельных участков на торгах.

В настоящее время освоено 9,9 млн. рублей и передано в департамент имущественных отношений Администрации города Омска документов на 334 земельных участков площадью 305 га, и до конца года в соответствии с заключенными контрактами будут выполнены работы на 800 тыс. рублей на получение экспертных заключений о соответствии земельных участков санитарным нормам и правилам, а также согласований с ОАО «Омский аэропорт» по 44 земельным участкам площадью 52 га (приложение 11).

В 2015 году для проведения аукционов, департаментом архитектуры планируется обеспечить подготовку документов на земельные участки ориентировочной площадью более 150 га.

Департамент архитектуры при исполнении своих функций руководствуется нормами действующего законодательства, в том числе исполняет требования земельного, градостроительного, антимонопольного законодательства и правовых актов органов местного самоуправления, исключений из общих правил допущено не было, формирование земельных участков на аукцион осуществляется в установленном порядке.

Приложение: на 49 л. в 1 экз.

Директор департамента,
главный архитектор города Омска



А.Г. Тиль