**Актуальные  вопросы  в сфере развития земельных и имущественных отношений в муниципальных образованиях Республики Татарстан**

1. **Каков порядок предоставления земельных участков, находящегося в государственной или муниципальной собственности ?**

Порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, за плату в собственность или в аренду гражданам для целей ИЖС, ЛПХ, садоводства, дачного хозяйства, крестьянским (фермерским) хозяйствам определяется в соответствии со статьей **39.18** Земельного Кодекса Российской Федерации.

В течение **тридцати дней** с даты поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган местного самоуправления:

1. Либо **публикует извещение** о предоставлении земельного участка для указанных целей;

2.Либо принимает решение **об отказе** в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка.

Если **по истечении месяца** со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду (собственность) земельного участка **заявления не поступили**, уполномоченный орган готовит и направляет заявителю **проект договора купли-продажи или аренды** земельного участка, при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка.

Если земельный участок **предстоит образовать или его границы подлежат уточнению,** топринимается решение **о предварительном согласовании предоставления** земельного участка, которое направляется заявителю. Данное решение является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов в порядке, установленном статьей **39.17 ЗК** **РФ**.

В случае **поступления** в течение тридцати дней со дня опубликования извещения **заявлений иных граждан** о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона, либо об отказе в предварительном согласовании предоставления участка, если изначальное заявление поступало о предварительном согласовании. Во втором случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ.

Далее  **принимается решение о проведении аукциона** по продаже участка или аукциона на право заключения договора аренды для целей, указанных в заявлении.

Начальная цена устанавливается **по выбору** в размере **ежегодной арендной платы**, определенной по результатам рыночной оценки или в размере **не менее полутора процентов** кадастровой стоимости такого земельного участка, или в размере не менее **1,5%** кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 статьи 39.11 ЗК РФ.

1. **Какие характерные ошибки допускаются при разработке документов территориального планирования ?**

С 2013 года ужесточились требования **градостроительного законодательства** в части невозможности принятия управленческих решений относительно земельных участков, в том числе и по их переводу в другие категории, без соответствия документам территориального планирования, направленным на обеспечение устойчивого развития территории.

Если раньше документы терпланирования имели только проектно-планировочное значение, то сегодня это уже нормативно-правовые документы, не допускающие недоработок и ошибок. Однако приходится констатировать, что во многих муниципалитетах это обстоятельство недооценивается.

По информации Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее – Минстрой РТ) на сегодняшний день в республике **913** муниципальных образований, при этом не утверждены генеральные планы **87** поселений, **60** из которых приняло решения об отсутствии необходимости разработки таких документов.

Особо необходимо отметить, что **качество** разрабатываемых генпланов поселений, как правило, **не соответствует установленным требованиям.** Так, из **162** проектов документов, поступивших в 2017 году в Минземимущество РТ на рассмотрение, было согласовано только **44,** т.е. менее **27%**. Многие из них не размещены на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования, что недопустимо.

Утверждение генеральных планов решениями представительных органов поселений без согласования с Кабинетом Министров Республики Татарстан в нарушение установленного порядка незаконно.

Однако, по информации Минстроя РТ в настоящее время из **816** утвержденных советами муниципальных образований Республики Татарстан генеральных планов поселений, только **57%** были согласованы с заинтересованными министерствами и Кабинетом Министров РТ. В эти же 57% входят и поселения, которые согласовали проекты внесения изменений в генпланы, но при этом проекты самих генпланов не были согласованы в установленном порядке.

Как правило, генпланы поселений, не прошедшие процедуру согласования, подготовлены с нарушениями, не позволяющими в дальнейшем вносить изменения в сведения государственного кадастрового учета.

С 11.01.2018 вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс, внесенные Федеральным законом "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 31.12.2017 № 507-ФЗ (далее Закон 507-ФЗ), в соответствии с которыми **обязательным приложением к генеральному плану** являются **сведения о границах населенных пунктов**.

Все генеральные планы, разработанные до 11.01.2018, **должны быть дополнены** сведениями о границах населенных пунктов, что является **внесением изменения** в генпланы. Таким образом, все генеральные планы, разработанные до 11.01.2018, подлежат корректировке, **за исключением** случая, когда подготовка карты (плана) границ населенных пунктов или заключение контракта на подготовку такой карты осуществлены **до вступления данного закона в силу.**

По данным Кадастровой палаты в ЕГРН содержатся сведения о границах **393** из **3118** (12%) населенных пунктов Республики Татарстан. При этом сведения о границах населенных пунктов должны быть внесены в ЕГРН **до 1.01.2021**.

Аналогичные требования Закон 507-ФЗ установил и в отношении  **территориальных зон**, которые установлены Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Сведения о территориальных зонах должны быть внесены в ЕГРН до 1.01.2021.

По информации Минстроя РТ, в утвержденных ПЗЗ установлено порядка **12,7 тысяч** территориальных зон. В настоящее время в ЕГРН содержатся сведения о **15** территориальных зонах.

Особо остро данный вопрос стоит в связи с тем, что в соответствии с изменениями в Градостроительном кодексе РФ, вступающими в силу **с 2021 года, в случае отсутствия в ЕГРН сведений о границах территориальных зон**, в которых расположены земельные участки, на которых планируется строительство, **выдача разрешений на строительство не допускается**.

В связи с этим необходимо срочно активизировать работу в данном направлении.

Также необходимо отметить, что в ходе выполнения работ по внесению в ЕГРН сведений о границах муниципальных образований были выявлены случаи, когда земельные участки согласно адресу, расположены в одном поселении, однако фактически частично расположены в другом поселении.

Например, земельный участок в Зеленодольском районе с разрешенным использованием «для индивидуальной жилой застройки» согласно адресу, расположен в муниципальном образовании «поселок городского типа Нижние Вязовые», однако часть земельного участка расположена на территории Большеширданского сельского поселения.

Касаясь документов территориального планирования, необходимо также отметить, что ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» в текущем году проведеныработы по государственной кадастровой оценке земель сельхозназначения. Согласно Земельному кодексу РФ земельные участки из земель сельхозназначения **не могут использоваться** **для целей**, **не связанных с ведением сельского хозяйства**.

Однако в ходе анализа перечня земельных участков сельскохозяйственного назначения, подлежащих кадастровой оценке, в республике выявлено свыше **12 тысяч**  участков, **которые по разрешенному либо по фактическому использованию не соответствуют данной категории земель.** Указанная информация направлена в адрес глав муниципальных районов Республики Татарстан для проведения работ по устранению данных нарушений. Кроме того, она должна быть учтена при разработке документов территориального планирования.

1. **В каком порядке осуществляется перевод земель, в том числе на которых расположены места захоронений и иные объекты инфраструктуры**

Решение о переводе земель принимает Кабинет Министров Республики Татарстан.

Минземимущество РТ является уполномоченным органом по подготовке проекта постановления Кабинета Министров Республики Татарстан о переводе земельных участков сельхозназначения в земли других категорий.

На основании подготовленных Минземимуществом РТ проектов решений в 2017 году принято **164** постановления Кабинета Министров Республики Татарстан о переводе **438** земельных участков сельхозназначения общей площадью порядка **1 615 га** в земли промышленности и иного специального назначения.

При подготовке документов для изменения категории земель необходимо учитывать основное требование градостроительного законодательства:

**Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о переводе земель из одной категории в другую в целях размещения объектов федерального, регионального, местного значения, если размещение таких объектов не предусмотрено документами территориального планирования соответствующего уровня.**

Описание и отображение объектов федерального, регионального и местного значений в документах территориального планирования должны соответствовать Приказу Минэкономразвития России от **9.01.2018 № 10**.

В случае несоответствия целевого назначения переводимых земельных участков утвержденным документам территориального планирования, осуществляется отказ в переводе таких земельных участков.

Состав документов, прилагаемых к ходатайству на перевод земельных участков из одной категории в другую, утвержден постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 25.10.2006 № 523.

Немало проблем связано **с кладбищами**, расположенными на землях сельскохозяйственного назначения. По данным муниципалитетов в республике **более тысячи** таких кладбищ. В основном, это земли, не поставленные на кадастровый учет.

В целях приведения использования таких земель в соответствие с законодательством, необходимо осуществить **кадастровые работы** по межеванию, формированию и постановке на кадастровый учет земельных участков кладбищ, внести изменения в документы **территориального планирования** в части размещения кладбищ и **осуществить перевод** категории участков в земли промышленности и иного специального назначения.

Еще сложнее ситуация, когда выясняется, что кладбище располагается на частных землях (в том числе долевых). Законодательством не предусматривается изъятие участков под кладбища. Есть вариант выкупа, пожертвования и т.д. В каждом случае к решению данной проблемы необходимо подойти индивидуально.

Согласно требованиям Федерального закона «О погребении и похоронном деле», СанПиН и республиканских нормативов градостроительного проектирования должно быть отдалено от жилой застройки и расположено за чертой населенного пункта.

**Включать земельный участок, предусмотренный под кладбище, в границы населенного пункта не допускается**.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее **300** метров от границ **селитебной** территории ([*земли*](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA)*, предназначенные для* [*строительства*](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE)[*жилых*](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B5)*и общественных*[*зданий*](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5)*, дорог, улиц, площадей в пределах*[***городов***](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)***и***[***посёлков городского типа***](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%91%D0%BB%D0%BE%D0%BA_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%B0)), минимальное расстояние от жилья для сельских закрытых кладбищ составляет **50** метров.

1. **Немало вопросов возникает в отношении категорий граждан, имеющих льготы при оформлении земельных участков**

На основании Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.06.2014 № 171-ФЗ с 1.03.2015 вступила в действие норма предоставления **в аренду без проведения торгов** земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии со ст. 17  Федерального закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" от 24.11.1995 № 181-ФЗ инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для целей ИЖС, ЛПХ, дачного хозяйства и садоводства.

Согласно действующему законодательству имеют право на внеочередное приобретение земельных участков для индивидуального жилищного строительства  граждане, подвергшиеся радиационному воздействию согласно следующим критериям:

- граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне», получившие суммарную (накопленную) эффективную дозу облучения, превышающую 25 сЗв (бэр);

- граждане, получившие или перенесшие лучевую болезнь, другие заболевания, и инвалиды вследствие чернобыльской катастрофы, а также граждане, эвакуированные (в том числе выехавшие добровольно) в 1986 году из зоны отчуждения;

- граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча.

Условием предоставления земельных участков указанным категориям граждан является постановка их на учет как нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Учет нуждающихся осуществляется органами местного самоуправления. Указанным категориям граждан размер арендной платы определяется в размере не выше земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Следует отметить, что согласно Земельному кодексу Республики Татарстан земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются **однократно** в безвозмездное пользование на срок не более чем **шесть лет** для целей ИЖС или ЛПХ гражданам, работающим по основному месту работы в городских или сельских поселениях, входящих в состав муниципальных районов Республики Татарстан  в образовательных, медицинских, сельскохозяйственных организациях по специальностям:

- в образовательных организациях по специальностям: «педагогическое образование», «дошкольное образование», «преподавание в начальных классах», «педагогика дополнительного образования»

- в медицинских организациях по специальностям: «лечебное дело», «акушерское дело», «сестринское дело»

- в сельскохозяйственных организациях по специальностям: «агрономия», «ветеринария», «зоотехния», «агроинженерия», «механизация сельского хозяйства».

1. **Каков порядок оформления в муниципальную собственность заброшенных, бесхозяйных объектов ?**

В соответствии со статьей 225 Гражданского Кодекса РФ бесхозяйной является вещь, которая **не имеет собственника** или **собственник которой неизвестен,** либо **от права собственности, на которую собственник отказался.**

В настоящее время действует новый порядок принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей», вступивший в силу с 1 января 2017 года. Данный порядок взаимоувязан с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет Росреестром и его территориальными органами, **по заявлению только органа местного самоуправления, на территории которого они находятся**. Признание бесхозяйным объекта недвижимости собственностью Российской Федерации либо субъекта, законодательством **не предусмотрено.** Заявление о постановке на учет и прилагаемые документы принимается в порядке межведомственного информационного взаимодействия

По истечении года со дня постановки бесхозяйного объекта недвижимости на учет, орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на объект.

1. **Как финансируется содержание гидротехнических сооружений ?**

По информации Министерства финансов Республики Татарстан (Письмо Министерства финансов Республики Татарстан от 01.07.2015 № 04-81/4279) **вопрос включения в бюджет республики расходов на текущее содержание гидротехнических сооружений (далее - ГТС)**, расположенных на территории Республики Татарстан **может быть рассмотрен только после проведения инвентаризации ГТС и разработки нормативов финансовых затрат.**

Центром экономических и социальных исследований Республики Татарстан определен норматив финансовых затрат на содержание ГТС (письмо ГБУ «Центр экономических и социальных исследований Республики Татарстан» от 10.07.2015 № 1980).

В настоящее время сформирована база данных гидротехнических сооружений, в целях:

- проведения инвентаризации ГТС;

- определения их принадлежности к республиканской, муниципальной, частной собственности;

- выявления их технического состояния;

- определения затрат на содержание и ремонт ГТС.

По состоянию на 01.05.2018 на территории Республики Татарстан расположено **711 ГТС**, находящихся в муниципальной собственности, из них поставлены на государственный кадастровый учет **687 ГТС** **(96,62 %).**

Необходимо отметить, что ранее Министерством экологии Республики Татарстан рекомендовано муниципальным образованиям Республики Татарстан профинансировать мероприятия (работы) по постановке на кадастровый учет и регистрации ГТС **за счет части средств от платежей за негативное воздействие на окружающую среду**.