



Российская Федерация
Администрация Заветинского района
Ростовской области

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

ПРЕДПИСАНИЕ № 4/2018
об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации

28.02.2018 г.

с. Заветное
(место составления)

В период с "01" февраля 2018 года по "28" февраля 2018 года, ведущим специалистом по муниципальному земельному контролю отдела правовых и имущественных отношений Администрации Заветинского района Токаревым Юрием Ивановичем,

(должность, Ф.И.О. проверяющего)

в соответствии со статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", Административного регламента осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Заветинский район», утвержденного Постановлением Администрации Заветинского района Ростовской области от 23.01.2017 г. № 16, и на основании: Распоряжения Администрации Заветинского района № 4 от 23 января 2018, проведена плановая проверка соблюдения требований земельного законодательства Российской Федерации юридического лица Государственного бюджетного учреждения социального обслуживания населения Ростовской области "Социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних Заветинского района", ИНН 6110010010, ОГРН 1026100945265, юридический адрес: 347430, Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, строение 20, тел. (86378) 2 18 29,

(наименование организации, Ф.И.О. ее руководителя, индивидуального предпринимателя, гражданина)

В ходе проведения плановой выездной проверки Государственного бюджетного учреждения социального обслуживания населения Ростовской области "Социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних Заветинского района", далее по тексту ГБУСОН РО «СРЦ Заветинского района» установлено, что земельный участок используемый юридическим лицом по адресу: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, строение 20, КН 61:11:0010101:348, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под общественную застройку, площадь 7679 кв. м., находится на праве собственности за субъектом Российской Федерации – Ростовская область, запись в ЕГРН № 61-61-14/001/2007-369 от 15.02.2007, и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования ГБУСОН РО «СРЦ Заветинского района» запись в ЕГРН № 61-61-14/020/2008-164 от 24.09.2008, что подтверждается сведениями содержащимися в Выписке из

Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в сведениях об основных характеристиках объекта недвижимости № 61/001/001/2018-15511 от 25.01.2018.

Доступ на земельный участок ограничен, участок имеет ограждение: металлический забор, металлический забор с просветом, забор из плоского шифера, ворота металлические, ворота металлические с просветом, калитка металлическая, калитка металлическая с просветом.

В ходе изучения сведений содержащихся в выписках из ЕГРН, технического паспорта БТИ, а так же визуального осмотра земельного участка с КН 61:11:0010101:348 установлено, что на земельном участке находятся объекты капитального строительства:

- КН 61:11:0010101:6635, ранее присвоенный государственный учетный номер: инвентарный номер 1659, условный номер 61:11:14/014/2007:382, адрес: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, д 20, площадь 1442.0 кв. м., назначение: нежилое здание, наименование: детский сад, количество этажей, в том числе подземных 2, год завершения строительства 1984, кадастровая стоимость 15211138.88 руб., правообладателем объекта на праве собственности является субъект Российской Федерации – Ростовская область, запись в ЕГРН № 61-61-13/011/2010-416 от 06.07.2010, на праве оперативного управления ГБУСОН РО «СРЦ Заветинского района» запись в ЕГРН № 61-61-14/014/2007-548 от 02.07.2007, что подтверждается сведениями содержащимися в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в сведениях об основных характеристиках объекта недвижимости № 61/001/001/2018-16573 от 26.01.2018;

- КН 61:11:0010101:9186, адрес: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, 20, площадь 1442.0 кв. м., основная характеристика (для сооружения): объем 75 куб. м., наименование: 10.1. сооружение водозаборное, год завершения строительства 1986, кадастровая стоимость 3011.06 руб., правообладателем объекта на праве собственности является субъект Российской Федерации – Ростовская область, запись в ЕГРН № 61:11:0010101:9186-61/013/2017-2 от 19.06.2017, на праве оперативного управления ГБУСОН РО «СРЦ Заветинского района» запись в ЕГРН № 61:11:0010101:9186-61/013/2017-3 от 29.06.2017, что подтверждается сведениями, содержащимися в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в сведениях об основных характеристиках объекта недвижимости № 61/001/001/2018-16602 от 26.01.2018;

- литер Б, адрес: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, дом 20, площадь 48,4 кв. м., наименование: гараж, что так же подтверждается данными технической инвентаризации ГУПТИ РО;

- литер В, адрес: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, дом 20, площадь 3,0 кв. м., наименование: уборная, что так же подтверждается данными технической инвентаризации ГУПТИ РО;

- литер Г, адрес: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, дом 20, площадь 23,0 кв. м., наименование: навес, что так же подтверждается данными технической инвентаризации ГУПТИ РО;

- литер Г1, адрес: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, дом 20, площадь 22,9 кв. м., наименование: навес, что так же подтверждается данными технической инвентаризации ГУПТИ РО;

- литер Г2, адрес: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, дом 20, площадь 25,2 кв. м., наименование: навес, что так же подтверждается данными технической инвентаризации ГУПТИ РО;

- литер Г3, адрес: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, дом 20, площадь 25,2 кв. м., наименование: навес, что так же подтверждается данными технической инвентаризации ГУПТИ РО;

- литер Г4, адрес: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, дом 20, площадь 25,2 кв. м., наименование: навес, что так же подтверждается данными технической инвентаризации ГУПТИ РО.

В ходе проверки директором ГБУСОН РО «СРЦ Заветинского района» Н.В. Мартыновой было предоставлено ходатайство № 396 от 08.08.2017 к Администрации Заветинского сельского поселения Ростовской области об инициировании признания объектов капитального строительства: литер Б, литер В, литер Г, литер Г1, литер Г2, литер Г3, литер Г4, бесхозными вещами с целью последующей передачи в государственную собственность Ростовской области.

Данное ходатайство не является документом подтверждающим право пользования данными объектами, так как в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, а Выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 61/001/001/2018-15518 от 25.01.2018, у ГБУСОН РО «СРЦ Заветинского района» отсутствуют права на объекты капитального строительства: литер Б, литер В, литер Г, литер Г1, литер Г2, литер Г3, литер Г4.

Таким образом входе проверки установлено, что на земельном участке с КН 61:11:0010101:348 находятся объекты капитального строительства незарегистрированные в ЕГРН: литер Б, литер В, литер Г, литер Г1, литер Г2, литер Г3, литер Г4, используемые ГБУСОН РО «СРЦ Заветинского района» без документов подтверждающих право пользования.

Также в ходе обмера земельного участка расположенного по адресу: Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, строение 20, КН 61:11:0010101:348, находящегося на праве постоянного (бессрочного) пользования ГБУСОН РО «СРЦ Заветинского района» выявлено, что фактическая площадь земельного участка в пределах ограждения составляет 7173 кв. м., что на 506 кв. м. меньше площади содержащейся в сведениях выписки из ЕГРН № 61/001/001/2018-15511 от 25.01.2018, а при изучения графических сведений содержащихся на публичной кадастровой карте выявлено, что сведения описания

местоположения земельного участка с КН 61:11:0010101:348 внесенные в ГКН, не соответствует фактическому местоположению земельного участка, а в соответствии со сведениями, содержащимися в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 61/001/001/2018-15511 от 25.01.2018 выявлено, что граница земельного участка с КН 61:11:0010101:348 пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 61:11:0010101:1892, 61:11:0010101:1877.

Статьей 12 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" установлено, что публичные кадастровые карты и дежурные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме. Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте для просмотра без подачи запросов и взимания платы. Состав сведений, содержащихся в кадастровых картах, устанавливается органом нормативно-правового регулирования. На публичных кадастровых картах также воспроизводятся дополнительные сведения, представленные в орган регистрации прав федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Состав, перечень таких сведений, порядок и способы их представления в орган регистрации прав определяются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков регламентированы статьей 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (вступившим в законную силу с 02.01.2017 года. Согласно данной статье, государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют установленным на основании указанного Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее - уточнение границ земельного участка).

Статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, установлены требования к образуемым и измененным земельным участкам, согласно которым границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов; образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель

недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами; не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Уточнение границ земельного участка будет соответствовать статье 39.14. Земельного кодекса Российской Федерации, регламентирующей порядок предоставления в постоянное (бессрочное) пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и не препятствовать возникновению случаев и оснований перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой, установленных статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, в соответствии с подпунктом 3 пункта 7 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации, соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не может быть заключено, а решение о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не может быть принято при наличии обстоятельства, когда границы земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, пересечение границы земельного участка кадастровым номером 61:11:0010101:348, границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 61:11:0010101:1892, 61:11:0010101:1877, нарушает требования статей 11.9, 39.14, 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации и необходимо устранение данного обстоятельства в соответствии со статьёй 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В ходе проверки сведений содержащихся в ЕГРН установлено, что согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 61/001/001/2018-15511 от 25.01.2018, вид разрешенного использования земельного участка с КН 61:11:0010101:348 установлен – под общественную застройку.

В соответствии с п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Виды разрешенного использования земельных участков

определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, согласно которого установлено, что в соответствии с классификатором, утвержденным пунктом 1 настоящего приказа, определяются виды разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, ГБУСОН РО «СРЦ Заветинского района», в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" рекомендуется внести изменения в вид разрешенного использования земельного участка с КН 61:11:0010101:348, на «Социальное обслуживание», с кодом вида разрешенного использования 3.2.

Руководствуясь ст.72 Земельного кодекса РФ.

ПРЕДПИСЫВАЮ

Государственному бюджетному учреждению социального обслуживания населения Ростовской области "Социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних Заветинского района", ИНН 6110010010, ОГРН 1026100945265, юридический адрес: 347430, Ростовская область, Заветинский район, с. Заветное, пер. Короткова, строение 20, тел. (86378) 2 18 29, в лице законного представителя юридического лица директора Мартыновой Натальи Владимировны

(наименование организации, Ф.И.О. ее руководителя, должностного лица, индивидуального предпринимателя, гражданина)

1. Устранить пересечение границ земельного участка с КН 61:11:0010101:348 границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 61:11:0010101:1892, 61:11:0010101:1877, путем внесения в ГКН фактических сведений описание местоположения границ земельного участка с КН 61:11:0010101:348.

2. Внести в ГКН изменения в площадь земельного участка с КН 61:11:0010101:348, согласно фактически занимаемой площади земельного участка в пределах ограждения.

3. Зарегистрировать в ЕГРН объекты капитального строительства находящиеся на земельном участке с КН 61:11:0010101:348: литер Б, литер В, литер Г, литер Г1, литер Г2, литер Г3, литер Г4.

4. Внести изменения в вид разрешенного использования земельных участков с КН 61:11:0010101:348, на «Социальное обслуживание», с кодом вида разрешенного использования 3.2.

Устранить указанные нарушения в установленном законодательством Российской Федерации порядке в срок до 31.08.2018 года.

Для решения вопроса о продлении срока устранения нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации лицо, которому выдано предписание, вправе представить должностному лицу, вынесшему предписание:

- ходатайство о продлении срока устранения нарушения;
- документы, справки и иные материалы, подтверждающие принятие необходимых мер для устранения нарушения.

Информацию об исполнении предписания с приложением документов, подтверждающих устранение земельного правонарушения или ходатайство о продлении срока исполнения предписания с указанием причин и принятых мер по устранению земельного правонарушения, подтвержденных соответствующими документами и другими материалами, представлять Патрикеевой Светлане Васильевне - заведующему отделом правовых и имущественных отношений Администрации Заветинского района и (или) Токареву Юрию Ивановичу - ведущему специалисту по муниципальному земельному контролю отдела правовых и имущественных отношений Администрации Заветинского района по адресу: ул. Ломоносова, 24, каб. № 26, 28, с. Заветное, Заветинский район, Ростовская область, 347430, тел. (86378) 2-16-62, 2-15-44.

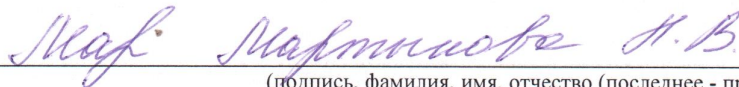
В соответствии со статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за невыполнение в установленный срок законного предписания должностного лица, осуществляющего государственный надзор, муниципальный земельный контроль, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации установлена административная ответственность.

В соответствии со статьей 76 Земельного кодекса Российской Федерации прекращение права на земельный участок не освобождает виновное лицо от возмещения вреда, причиненного земельным правонарушением.

Ведущий специалист
по муниципальному земельному
контролю отдела правовых и
имущественных отношений
Администрации Заветинского района



Ю.И. Токарев



(подпись, фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, получившего предписание, либо отметка об отказе лица, получившего предписание, в его подписании, либо отметка о направлении посредством почтовой связи)