

Обзор обращений граждан, поступивших в Департамент имущественных отношений Вологодской области, в 2014 году

При рассмотрении обращений граждан, в том числе представителей организаций, общественных объединений, поступивших в Департамент имущественных отношений Вологодской области в 2014 году, наиболее часто встречались следующие вопросы.

1. О порядке приобретения в собственность бесплатно земельного участка семьям имеющим трех и более детей.

Департамент поясняет следующее:

в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей до 1 марта 2015 года) граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов Российской Федерации. С 1 марта 2015 года предоставление земельных участков в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей, осуществляется в соответствии со статьей 39⁵ Земельного кодекса Российской Федерации в случаях и порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Порядок и условия предоставления земельных участков многодетным семьям установлены законом области от 22 ноября 2011 года № 2650-ОЗ «О бесплатном предоставлении в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории Вологодской области» (далее – закон области).

Гражданам, имеющим трех и более детей, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства, или дачного строительства, или ведения личного подсобного хозяйства.

Граждане обращаются с заявлением о бесплатном предоставлении в собственность земельного участка в соответствии с целью использования такого земельного участка в орган местного самоуправления области, уполномоченный на распоряжение такими земельными участками в соответствии с действующим законодательством.

Формирование земельных участков в целях предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, осуществляется уполномоченными органами в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства с учетом транспортной доступности, удовлетворительной экологической обстановки и обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры. При этом сроки формирования и предоставления земельных участков зависят от наличия в границах муниципального района

свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть использованы для указанных целей.

В соответствии с частью 3 статьи 3 закона области в течение календарного года включению в перечни земельных участков, предназначенных для бесплатного предоставления в собственность гражданам, подлежат не менее 20 процентов свободных от прав третьих лиц, не ограниченных в обороте земельных участков, сформированных для указанных целей.

Минимальные и максимальные размеры земельных участков, предоставляемых многодетным семьям в собственность бесплатно из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены статьей 5 закона области и составляют от 0,06 га до 0,15 га.

Формирование списков граждан, имеющих право на приобретение в собственность бесплатно земельных участков, присвоение порядковых номеров заявлениям таких граждан предусмотрено статьей 2 закона области.

Согласно статье 4 закона области многодетная семья, получив уведомление о возможности приобретения земельного участка в собственность бесплатно вправе отказаться от приобретения предложенного земельного участка. В данном случае эта многодетная семья не исключается из списка и сохраняет право на бесплатное приобретение в собственность земельного участка в порядке очередности из числа земельных участков, вновь включенных в соответствующий перечень земельных участков.

В настоящее время перед органами местного самоуправления области поставлена задача скорейшего удовлетворения имеющейся потребности в обеспечении земельными участками граждан, имеющих трех и более детей.

2. Об установлении земельного налога.

Департамент поясняет следующее:

земельный налог устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами представительных органов поселений, городских округов о налогах и является обязательным к уплате на территориях соответствующих поселений, городских округов. Устанавливая земельный налог, представительные органы поселений, городских округов определяют налоговые ставки, порядок и сроки уплаты данного налога.

При установлении земельного налога нормативными правовыми актами представительных органов поселений, городских округов могут также устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

3. Об увеличении кадастровой стоимости земельных участков.

Департамент поясняет следующее:

государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов Вологодской области проведена в 2012 году за счет средств федерального бюджета по государственному контракту, заключенному между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) и ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Вологодской области утверждены приказом Департамента от 27.12.2012 № 206. Указанный приказ Департамента опубликован в газете «Красный Север» 18.01.2013.

Государственная кадастровая оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории Вологодской области проведена в 2013 году по государственному контракту, заключенному между Департаментом и ООО «Е-Эйдж» (г. Москва).

Результаты государственной кадастровой оценки садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории Вологодской области утверждены приказом Департамента от 16.12.2013 № 37н. Указанный приказ Департамента опубликован в газете «Красный Север» 24.12.2013.

Увеличение кадастровой стоимости земельного участка еще не означает для землепользователей соответствующего увеличения земельного налога, поскольку при их расчете используются ставки земельного налога, которые, в том числе, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Вместе с тем, действующее законодательство позволяет пересмотреть результаты государственной кадастровой оценки земельного участка путем установления его рыночной стоимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Такая комиссия создана при Управлении Росреестра по Вологодской области (г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3, тел. 72-48-90).

Кроме того, Департамент сообщает, что имеются случаи допущения ошибок в определении кадастровой стоимости некоторых земельных участков. Для установления наличия ошибки в определении кадастровой стоимости земельных участков, Вы можете обратиться в Департамент письменно с указанием кадастровых номеров земельных участков или по телефону (8172) 56-27-95.

4. О возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка, относящегося к сельскохозяйственным угодьям (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) в составе земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственных целей, на вид разрешенного использования, предусматривающий возможность строительства жилых домов.

Департамент поясняет следующее:

В общем случае в соответствии с пунктами 3, 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного

самоуправления, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков, на которых действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (пункт 5 статьи 37 ГрК РФ).

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков. В соответствии с указанным принципом изменение вида разрешенного использования земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения без перевода таких земель в другую категорию действующим законодательством не предусмотрено.

Для справки:

На территории Вологодской области имеется значительное количество земельных участков сельскохозяйственных угодий, выделенных в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, новые собственники земельных участков не занимаются сельхозпроизводством, занимают выжидательную позицию в отношении использования данных земель под застройку.

В целях использования рассматриваемого земельного участка для жилищного строительства необходим перевод вышеуказанного земельного участка в земли населенных пунктов путем включения земельного участка в границы населенного пункта.

В настоящее время включение указанного земельного участка в границы населенного пункта возможно только при утверждении или внесении изменений в генеральный план муниципального образования.

Согласно статье 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов документации по планировке территории относится к вопросам местного значения органов местного самоуправления соответствующих муниципальных районов.