

## **Обзор обращений граждан, поступивших в Департамент имущественных отношений Вологодской области в 2015 году**

При рассмотрении обращений граждан, в том числе представителей организаций, общественных объединений, поступивших в Департамент имущественных отношений Вологодской области в 2015 году, наиболее часто встречались следующие вопросы.

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

В соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей 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 39<sup>5</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в случаях и порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Порядок бесплатного предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, до 19 апреля 2015 года регулировался законом Вологодской 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».

С 19 апреля 2015 года порядок предоставления земельных участков указанной категории граждан определен законом Вологодской области от 8 апреля 2015 года № 3627-ОЗ «О бесплатном предоставлении в собственность отдельным категориям граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории Вологодской области» (далее – закон области). Кроме того, законом области установлены случаи предоставления земельных участков, порядок постановки граждан на учет и снятие с такого учета, порядок предоставления земельных участков в собственность бесплатно, основания для отказа в предоставлении земельных участков, а также предельные размеры предоставляемых земельных участков.

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

Граждане обращаются с заявлением о бесплатном предоставлении в собственность земельного участка в зависимости от предполагаемого местоположения и цели использования земельного участка в один из органов, уполномоченных на распоряжение такими земельными участками в соответствии с действующим законодательством.

Формирование земельных участков в целях бесплатного предоставления в собственность 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, а также наличия инженерной инфраструктуры.

В соответствии с частью 5 статьи 10 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 11 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 7 закона области.

Согласно статье 8 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.**

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.**

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, пересмотр кадастровой стоимости земельного участка возможен по заявлению заинтересованного лица в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, функционирующей при Управлении Росреестра по Вологодской области (г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3, тел. 72-48-90) в следующих случаях:

1) в случае использовании недостоверных сведений о земельном участке при определении его кадастровой стоимости;

2) в случае установления в отношении земельного участка его рыночной стоимости.

В первом вышеуказанном случае основанием для бесплатного пересмотра кадастровой стоимости земельного участка могут являться документы органов местного самоуправления, подтверждающие использование недостоверных сведений. Для получения таких документов заявитель вправе направить соответствующий запрос в органы местного самоуправления для проверки правильности сведений, ценообразующих факторов, использованных при кадастровой оценке земельного участка.

Во втором вышеуказанном случае основанием для пересмотра кадастровой стоимости является отчет по определению рыночной стоимости земельного участка и положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков при отклонении кадастровой стоимости более чем на 30%.

Имелись случаи допущения ошибок в определении кадастровой стоимости некоторых земельных участков, а именно в виде разрешенного использования. Для установления наличия ошибки в определении кадастровой стоимости земельных участков, можно обратиться в Департамент письменно с указанием кадастровых номеров земельных участков или по телефону (8172) 23-00-85.

**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.**

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 земельного участка, относящегося к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, 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.

Утверждение или изменение генерального плана муниципального образования, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования, относится к полномочиям органов местного самоуправления соответствующих муниципальных районов (часть 4 статьи Федерального закона от 16 октября 2003 года № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).