



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
“ПРИМОРСКИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН”**

163002 г. Архангельск,
пр. Ломоносова, 30,
тел./факс: 68-20-19
primadm@atnet.ru
<http://WWW.primadm.ru>

от 13 октября 2021, № 01-14/912
на 02-09/274 от 05.10.2021

Архангельское областное
Собрания депутатов
Комитет по экономике, предпринимательству и
инвестиционной политике
Председателю А. М. Фролову

Уважаемый Александр Михайлович!

Администрация муниципального образования «Приморский муниципальный район» на обращение от 05.10.2021 за № 07-09/274 сообщает следующее.

1. Изменение границ населенных пунктов возможно путем внесения изменений в генеральный план поселения. Администрация муниципального образования «Приморский муниципальный район» в соответствии с законодательством исполняла полномочия по утверждению генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки в период с 01 января 2016 года по 31 декабря 2018 года. В указанный период в администрацию МО «Приморский муниципальный район» поступают многочисленные обращения граждан и юридических лиц о включении земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в границы населенных пунктов МО «Заостровское», с возможностью жилой застройки. Всего более 50 заявителей (каждый обращался по несколько раз), примерная площадь запрашиваемых к переводу земель более 300 гектаров.

2. Одной из проблем перевода земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства является недобросовестное исполнение собственниками земельных участков сельскохозяйственного назначения обязательств по разработке документации по планировке территории, строительству инфраструктуры на переведенных участках.

Например, при разработке генерального плана МО «Лисестровское» в 2014 году в земли населенного пункта д. Новое Лукино был включен земельный участок с кадастровым номером 29:16:2033401:28, площадью 62 000 кв.м из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности. При проведении работы по переводу земель собственник обещал разработать проект планировки и межевания на территорию, включенную в границы населенного пункта, с учетом действующих норм и правил, построить за свой счет подъездные

пути к новым земельным участкам с разрешенным видом использования «для индивидуального жилищного строительства». Но после завершения процедуры изменения категории земель и разрешенного вида использования собственник самостоятельно разделил земельный участок с кадастровым номером 29:16:2033401:28 на 42 земельных участка, площадью 1000 -1 200 кв.м. с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства». При разделении участка не были соблюдены градостроительные нормы: не определены территории общего пользования, в том числе: проезды, дороги, территории для мусорных контейнеров, территория для обустройства пожарных водоемов. Земельные участки, по конфигурации предназначенные для проездов (дорог) составляют в ширину менее 4 метров. Отсутствие красных линий делает невозможным размещение в зоне жилой застройки инженерных сетей, коммуникаций (электро/газоснабжение), проезд пожарной, медицинской и коммунальной спецтехники для обслуживания территории, обустройства пожарных водоемов. Схема разделенных участков:



От обязательств по строительству инфраструктуры (подъездных путей, пожарных водоемов) собственник уклонился. И в итоге органы местного самоуправления должны самостоятельно за счет бюджетных средств проводить данные работы.

На сегодняшний день большое количество предложений по переводу земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов поступает по территории муниципального образования «Заостровское».

Одной из актуальных проблем на территории Мо «Заостровское» является незаконное строительство жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения. Приобретенные гражданами земельные участки в муниципальном образовании «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области относятся к землям сельскохозяйственного назначения. В соответствии с главой XIV Земельного кодекса Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами

населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Данные участки в свое время были переданы в собственность работникам сельскохозяйственных организаций в качестве земельного пая. Затем в соответствии с процедурой, предусмотренной Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», рассматриваемые земельные участки были выделены гражданами в счет земельной доли и реализованы на вторичном рынке как земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства».

Согласно статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением. Целевое назначение данных земельных участков – производство сельскохозяйственной продукции, не допускает строительство жилых или садовых домов. Приобретая земельные участки, граждане знали, что они относятся к землям сельскохозяйственного назначения, их разрешенный вид использования не позволяет строительство жилых или садовых домов.

Разрешения на строительство, какие – либо согласования, в целях осуществления жилищного строительства на земельных участках сельскохозяйственного назначения находящихся на территории муниципального образования «Заостровское», администрацией муниципального образования «Приморский муниципальный район» не выдавались.

Соответственно граждане начали строительство жилых домов без разрешений на строительство, тем самым нарушая действующее законодательство. Принимая во внимания то, что земли сельскохозяйственного назначения, расположенные в МО «Заостровское» и находящиеся в частной собственности граждан, уже длительный период времени не используются по назначению, администрация МО «Приморский муниципальный район» **не возражает** в смене категории для указанных земельных участков и их дальнейшее использование для строительства жилых и садовых домов. При условии создания в соответствии с законодательством некоммерческих объединений граждан – собственников земельных участков, утверждении проектов планировки и межевания, предусматривающих в соответствии с действующими нормативами застройки строительство подъездных путей, проездов между участками, строительство и содержание пожарных водоемов, линий электропередач и уличного освещения, территорий общего пользования садоводческих товариществ.

Данные земельные участки расположены в зонах затопления и подтопления. Согласно п. 6 ст. 67.1 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления.

На сегодняшний день ни на одной из указанных в обращении граждан территории работ по обеспечению участков инженерной защитой не проведено.

3. Задолженность по земельным участкам, находящимся в муниципальной собственности, отсутствует.

4. Проверки в рамках муниципального земельного контроля в предыдущие годы проводились в основном в отношении физических лиц, при этом главная проблема состояла в надлежащем уведомлении проверяемого лица.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации", КУМИ и ЗО предполагает, что основная работа будет проводится без взаимодействия с контролируемым лицом. Однако учитывая, что акт наблюдения и акт выездного обследования необходимо направлять контролируемому лицу, проблема установления места прописки (проживания), а самое главное получения контролируемым лицом заказной корреспонденции, остается прежней. В соответствии с вышеназванным законом резко сокращаются время проведения проверки (до 1дня) КУМИ и ЗО предполагает, что столкнется с ненадлежащей работой сайтов по межведомственному взаимодействию, который в настоящее время иногда некорректно работает по несколько дней.

5. Анализ результативности исполнения планом муниципального земельного контроля:

Наименование	2018г	2019г	2020г	2021г (1-3кв)
Количество запланированных проверок	222	178	171	196
Количество проведенных проверок	134	100	89	109
Нарушений не выявлено	43	25	34	26
Количество выявленных нарушений	91	75	55	83
в том числе:				
-по ст. 7.1	7	2	14	14
-по ст. 8.8	0	3	10	1
-по ст.19.5	8	7	3	0
иные	76	63	28	68
Количество лиц привлеченных к административной ответственность	11	12	24	9

Заместитель главы местной администрации
по градостроительной деятельности,
председатель КУМИ и ЗО

 О. А. Макаровский