

ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ОХИНСКИЙ»

Земельные отношения

1. 01 января 2020 года вступили в силу результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, утвержденные приказом министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области от 24.10.2019 № 12-П. В ходе анализа планируемых налоговых и арендных поступлений в бюджет муниципального образования городской округ «Охинский» за использование земельных участков, был выявлен критический рост арендных платежей по договорам аренды земельных участков, в связи с увеличением кадастровой стоимости. Во избежание резкого увеличения непредвиденных обязательств по использованию земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам, в целях интегрирования изменения размера арендной платы и недопущения социальной напряженности, по определенным видам экономической деятельности постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 24.12.2019 № 900 были откорректированы размеры арендной платы путем изменения коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка, утвержденных постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 09.06.2018 № 360.

Во исполнение подпрограммы № 5 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории Сахалинской области» и подпрограммы № 6 «Расселение жилых домов, поврежденных в результате землетрясения, произошедшего в г. Нефтегорске Охинского района в 1995 году» государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 06.08.2013 № 428, в 2020 году было проведено 6 аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, предназначенных для жилой застройки, по результатам которых 6 земельных участков, общей площадью 12,7 га были предоставлены потенциальным застройщикам для блокированной жилой застройки и среднеэтажного жилищного строительства.

За весь период действия Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Дальневосточный гектар») на территории муниципального образования городской округ «Охинский» предоставлено 425 земельных участков общей площадью 186,1493 га. В 2020 году в рамках реализации программы «Дальневосточного гектара» предоставлено 32 земельных участка общей площадью 12,3522 га. По состоянию на 01.01.2021 принято 86 деклараций о ходе освоения земельного участка, предоставленного в безвозмездное пользование. Из наиболее значимых событий, связанных с освоением в 2020 году «Дальневосточного гектара» является строительство пекарни, обеспечивающей хлебобулочными изделиями жителей с. Москальво Охинского района.

Также, за 2020 год удалось увеличить на 11 % долю многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, в общем количестве многоквартирных домов. Итого по состоянию на 01.01.2021 года под 90% многоквартирных домов сформированы земельные участки и поставлены на государственный кадастровый учет.

В целях организации осуществления мероприятий по профилактике нарушений требований, установленных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Сахалинской области, требований, установленных муниципальными правовыми актами, предупреждения возможного нарушения подконтрольными субъектами обязательных требований и снижения рисков причинения ущерба охраняемым законом ценностям, разъяснения подконтрольным субъектам обязательных требований, в 2020 году была разработана соответствующая программа профилактики нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, на 2021 год и плановый период 2022 - 2023 годов.

Постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 26.05.2020 № 322 утверждена муниципальная программа «Использование и охрана земель на территории муниципального образования городской округ «Охинский» целью которой является повышение эффективности использования и охраны земель, сохранение качества земель (почв) и улучшение экологической обстановки, улучшение условий окружающей среды для обеспечения здоровья и благоприятных условий жизнедеятельности населения. Программа рассчитана на период с 2020 г. по 2025 г. В целях проведения мероприятий, направленных на защиту, восстановление городских лесов г. Оха был приведен в соответствие лесохозяйственный регламент городских лесов г. Оха муниципального образования городской округ «Охинский» Сахалинской области (ЛХР), а также проведено лесопатологическое обследование этих лесов. В целях проведения мероприятий, направленных на создание объектов рекреации в городских лесах, была также проведена подеревная съёмка.

В 2020 году была возобновлена работа Экологического совета - коллегиального совещательного органа, целями которого служит консолидация усилий сторон, заинтересованных в охране окружающей среды, устойчивом рациональном использовании природных ресурсов. В рамках экологических мероприятий по очистке территории от ТБО был организован и проведен субботник в пределах водоохраной зоны залива Кету. Охвачено около 15 га территории, собрано около 15 куб. м. мусора (не считая крупногабаритного). Проведен рейдовый осмотр береговых линий водных объектов, собрана и обобщена информация, которая в последующем была направлена в Министерство экологии Сахалинской области для осуществления мер реагирования. Осуществлены работы по сопровождению всероссийской акции «ЗЕЛЕНАЯ ВЕСНА». В результате взаимодействия, в мероприятии приняло участие 162 чел. в составе 5-ти юридических лиц, обеспечена очистка около 1,73 га территории, собрано 94 куб. м. мусора, высажено 120 саженцев деревьев.

В 2020 году было проведено 17 общественных обсуждений по запланированным видам хозяйственной деятельности, которые будут влиять на окружающую среду. В том числе по таким значимым предпроектным материалам, как «Строительство железнодорожной линии Селихин - Ныш с переходом пролива Невельского». Данный проект направлен на соединение острова с материком мостовым или туннельным переходом. Предполагаемый год начала реализации проекта - 2024 г. Объектами обсуждений также явились такие проекты, как «Объединенный Корпоративный План предупреждения ликвидации разливов нефти и нефтепродуктов для производственных объектов компании «Эксон Нефтегаз Лимитед» в рамках проекта «Сахалин-1», «Типовой проект рекультивации объектов размещения отходов (шламонакопителей) ООО «РН-Сахалинморнефтегаз» на территории Сахалинской области».

Проводилась работа по выявлению объектов накопленного вреда окружающей среде. При проведенном взаимодействии с субъектами производства деятельности ОНВОС не выявлены. Также, в рамках выдачи разрешений на использование земель, было задействовано порядка 780 га земель.

2. Уполномоченным органом работа по анализу успехов и достижений коллег из других муниципальных образований для применения их в своей деятельности не проводилась. Однако, при возникновении потребности, анализируется и учитывается в своей работе региональная практика по решению аналогичных задач.

3. К числу наиболее значимых проблем, возникших в истекшем 2020 году, можно отнести несостоявшееся проведение комплексных кадастровых работ (ККР) в отношении трех кадастровых кварталов, по причине несвоевременной разработки и утверждения проектов межевания территории (невыполнение исполнителем работ контрактных обязательств, что сделало невозможным исполнение запланированного графика, предусматривающего проведение ККР).

4. На 2021 год планируется решить следующие задачи:

- во исполнение муниципальной программы муниципального образования городской округ «Охинский» «Использование и охрана земель на территории муниципального образования городской округ «Охинский», утвержденной постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 26.05.2020 № 322, для выявления нерационального использования земель и вовлечения земель в хозяйственный оборот, провести инвентаризацию земель, в том числе, увеличить долю зарегистрированных прав на ранее учтенные земельные участки;

- в целях повышения эффективности использования и охраны земель, сохранения качества земель (почв) и улучшение экологической обстановки, а также для профилактики нарушений обязательных требований, разработать и опубликовать соответствующий информационный материал, направленный на повышение земельно-правовой и экологической культуры населения Охинского района;

- для увеличения экономической привлекательности предпринимательской деятельности, провести анализ и экономическое обоснование необходимости снижения налоговой ставки в отношении определенных видов использования (деятельности) земельных участков, правообладатели (налогоплательщики) которых подверглись наиболее критическому увеличению обязательств по уплате земельного налога;

- осуществить выбор земельного участка под социально значимый объект «Размещение нового кладбища», а также провести санитарно-гигиеническую экспертизу материалов выбора земельного участка;

- во исполнение Указа Президента РФ от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» в рамках проекта «Сохранение уникальных водных объектов Сахалинской области» провести мероприятия по очистке береговых полос оз. Сладкое, оз. Маяк и иных близлежащих водных объектов.

5. Считаем, что АСДГ может способствовать подготовке совместных предложений федеральным органам и субъектам Федерации по проектам законов и иных нормативных актов, затрагивающих интересы муниципалитетов и способствующие решению социально-значимых проблем.

6. Для муниципального образования городской округ «Охинским» актуальным вопросом в сфере земельных отношений для обсуждения его на мероприятиях АСДГ по обмену опытом является освещение действенных механизмов узаконивания прав пользования земельными участками, землями, территориями бывших гаражно-строительных кооперативов (ГСК) с существующими гаражами для личного пользования. Так, в связи с давностью выделения земельных участков для строительства ГСК, утратой статуса ГСК как юридических лиц и утратой всех документов на данные земельные участки (под многими ГСК или отдельными гаражами земельные участки не сформированы, на кадастровом учете не стоят, что противоречит действующему законодательству), граждане, фактически владеющие гаражами, никак не могут оформить права на гаражи и земельные участки под ними в соответствии с нормами действующего земельного и градостроительного законодательства. Предоставление земельного участка, на котором расположен объект, по действующему законодательству возможно при наличии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на гараж, которые отсутствуют у владельцев личных гаражей. Оформить права на гаражи возможно только при наличии оформленных прав на земельные участки под ними, и это является «замкнутым кругом». Данная ситуация исключает любую возможность узаконить права на гаражи фактическим пользователям, которые хотят пользоваться гаражами и земельными участками законно и платить налоги или арендные платежи в бюджет, как требует этого ЗК РФ.

Также, хотелось бы изучить опыт организационного порядка по ликвидации несанкционированных нестационарных (передвижных) объектов, предназначенных для хранения автотранспорта, определение территорий (места) размещения таких объектов и способы легитимного предоставления земельных участков под такими объектами.

7. В связи с необходимостью оценки освоения земельных участков, предоставленных в рамках программы «Дальневосточный гектар», а также дальнейшей их передачи в аренду или собственность, ввиду закрепления Законом 119-ФЗ специальных норм земельного права, отличающихся от общих, считаем необходимым включить в образовательную программу курсов повышения квалификации вопросы реализации Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на

территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».