Восстановление прав мэрии города Новосибирска, как органа местного самоуправления, нарушенных в результате отчуждения земельных участков под объектами недвижимости, зарегистрированными на основании деклараций об объекте недвижимости (самовольные объекты)

В период «дачной амнистии» действовала упрощенная процедура государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества.

Согласно положениям Федерального закона *№122-ФЗ* "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" **регистрация права собственности на объекты недвижимого имущества**, для строительства которых по закону не требуется выдача разрешения на строительство (вспомогательные объекты), а также на объекты индивидуального жилищного строительстваосуществилась на **основании декларации** об объекте.

Однако, в **нарушение норм действующего законодательства**Управлением Росреестра *по Новосибирской области* **осуществлялась** государственная регистрация права собственности **на иные объекты недвижимости**(не являющиеся вспомогательными), такие как: здания автостоянок, объекты административного, складского, торгового назначения.

**Кроме того,** в ходе осуществления мероприятий по муниципальному земельному контролю**выявленыфакты отсутствия** на земельных участках **объектов недвижимости**, на которые зарегистрированы права собственности, **либо** на земельных участках расположены объекты недвижимости, **характеристики которых не соответствуют сведениям, содержащимся в ЕГРН**.

Все случаи государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости, в том числе и необоснованной, **являются** основанием для предоставления мэрией земельных участков в собственность на основании статьи 39.20 ЗК РФ, согласно которой собственники зданий, сооружений имеют исключительное право на приобретение земельных участков, на которых расположеныобъекты.

**Кроме того,** наличие в ЕГРН записи о праве собственности на недвижимое имущество накладывает на мэрию, как на собственника земельного участка, на котором находится это имущество, **определенные ограничения**, обусловленные распространением на этот объект правового режима, в том числе **по предоставлению земельного участка в пользование или в собственность**.

В целях повышения эффективности контроля за предоставлением земельных участков на территории города Новосибирска было подготовлено распоряжение мэра «Об организации работы по повышению эффективности контроля за предоставлением земельных участков …», во исполнение которого проводится анализ ранее совершённых сделок купли-продажи земельных участков на предмет **фактического наличия**на них на момент отчуждения **зданий,** сооружений, а также целевому назначению и характеристикам объектов, содержащимся в документах, представленных покупателем на момент обращения с заявлением.

В ходе данной работы департаментом:

- проводятся осмотры земельных участков;

- в рамках межведомственного взаимодействия запрашиваются и изучаются все необходимые материалы для выявления фактов незаконного отчуждения земельных участков.

При **выявлении противоправных**фактов департаментом обеспечивается защита нарушенных прав мэрии в **судебном порядк**е:

- заявляются иски о признании данных договоров недействительными,

- ивозврате земельных участков в собственность города Новосибирска.

Аналогичная работа проводится и в рамках рассмотрения поступающих в **настоящее время** заявлений.

В свою очередь, Управлением Росреестра по Новосибирской областитакже выявлены факты государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости с нарушением действующего законодательства. Перечень данных объектов направлен в мэрию города Новосибирска.

Для пресечения противоправного приобретения в собственность земельных участков департаментом земельных и имущественных отношений инициировано проведение **процессуальных проверок** правоохранительными органами.

Так как неправомерная государственная регистрация права собственности на объекты недвижимости препятствует реализации правомочий по распоряжению земельными участками, мэрией города Новосибирска в судебные органы подано более 30 исковых заявлений о признании права собственности на такие объекты недвижимости отсутствующим либо об освобождении земельных участков от соответствующих объектов. Тем самым предотвращено незаконное отчуждение земельных участков общей площадью 19,3 га.

В результате по 7 уголовным делам в бюджет города  Новосибирска поступило 65,2 млн. руб. в качестве  возмещения ущерба, а также два земельных участка площадью 6,1 га возвращены в собственность города, вынесено 4 обвинительных приговора.В производстве следственных органов находятся 2 уголовных дела.

**Еще один вид незаконного приобретения земельных участков**- это**исправление так называемых кадастровых ошибок.**

Согласно Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» в результате кадастрового учета при уточнении границ земельного участка увеличение его площади не должно превышать предельный минимальный размер земельного участка, а если он не установлен –10% от площади этого земельного участка.

Однако, в результате противоправных действий собственниками 6земельных участков, расположенных по улице пос. Лесной Авиации в Заельцовском районе,**в результате выполнения кадастровых работ**, якобы, в связи с исправлением кадастровой ошибки, в границы земельных участков **была незаконно включена самовольно захваченная территория из земель**, государственная собственность на которые не разграничена, распорядителем которых является мэрия г. Новосибирска.

Общая площадь указанных земельных участков была увеличена с 0,6 га *(5967 кв.м.)* до 2,6 га (25517 кв.м.)

После уточнения границ и площади, данные земельные участки были разделены на 10 вновь образованных земельных участков и проданы третьим лицам. **Предполагаемый ущерб от данных действий составил 66,4 млн. рублей.**

По данному факту **мэрия города Новосибирска обратилась в судебные органы с исками** о признании права собственности отсутствующим и истребовании имущества из чужого незаконного владения.

РешениямиЗаельцовского районного суда г. Новосибирска, оставленными без изменения апелляционной инстанцией, признано отсутствующим право собственности на вновь образованные земельные участки.

На основании данных решений **сведения** о вновь образованных земельных участках **были исключены из государственного кадастра недвижимости**, земельные участки восстановлены в прежних границах.

На сегодняшний день **вопрос усиления контроля** за соблюдением правил землепользования является одним из главных для города, так как земельные ресурсы – экономическая база местного самоуправления. В этом смысле, **доходы бюджета Новосибирска**, получаемые от использования земельных ресурсов, составляют значительную часть как налоговых, так и неналоговых поступлений.

Так, по итогам 2018 года, в бюджет города Новосибирска поступило 6,1 млрд. руб. платежей за землю, в т.ч. 2,8 млрд. – аренда, 2,8 млрд. – зем. налог, 0,4 млрд. руб. – продажа.

**В целях повышение эффективности использования земель** и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска в 2018 годубыла **разработана и утверждена муниципальная программа** «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» на 2018 – 2022 годы.

Реализация данной Программы позволит вовлечь земли и земельные участки, расположенные в границах города Новосибирска, в гражданский оборот, в том числе в результате выявления бесхозяйных, неиспользуемых, используемых без правоустанавливающих документов, используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, а также систематизации и актуализации планово-картографических материалов и иных данных в отношении земель и земельных участков.

*Для исполнения данной программы по итогам конкурсных процедур в прошлом году заключен муниципальный контракт сроком на 5 лет.*

*Подрядчиком по Контракту является федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий». Работы по Контрактубудут выполняться поэтапно по районам города Новосибирска.*

В конце 2018 годабыли приняты результаты первого этапа работ по инвентаризации земель Центрального округа города Новосибирска, в этом году по плану Ленинский район города.

В настоящее время департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска **проведен анализ представленных материал**ов и информации по результатам которого был **сформирован перечень из более чем 5500 выявленных нарушений** (разночтений, несоответствий и т.д.).

Сформирован предварительный **перечень нарушений действующег**о законодательства при использовании земельных участков, занимаемых садами и индивидуальными жилыми домами, **в целях направления данной информации** в территориальные органы мэрии, а также **Управление Росреестра** по Новосибирской области.

Рассчитываем, что на основании полученных данных, и принятых управленческих решений, а также нашей работе по пресечению и устранению нарушений сможем значительно повысить рациональность использования земель в городе Новосибирске. Спасибо за внимание!