

Заключение
комитета Омского городского Совета по финансово-бюджетным вопросам
по результатам рассмотрения некоторых документов по проблемам
применения органами местного самоуправления законодательства в сфере
предоставления земельных участков

Проанализированы следующие документы:

- заключение межведомственной комиссии по проблемам применения органами местного самоуправления законодательства в сфере предоставления земельных участков (далее - заключение межведомственной комиссии);
- информация Контрольно-счетной палаты города Омска о результатах экспертно-аналитического мероприятия по вопросу предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов в период 2013 года.

В результате изучения установлено следующее.

Контрольно-счетной палатой г. Омска (далее – КСП г. Омска) выявлен ряд нарушений земельного законодательства, повлекший недополучение средств бюджета. В частности, выявлены следующие нарушения:

- неопределенность сроков информирования о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства;
- предоставление земельных участков без проведения торгов при наличии двух и более заявок;
- предоставление земельных участков для строительства без проведения торгов из состава сформированных земельных участков;
- предоставление земельных участков для строительства при размещении объекта в городском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и ПЗЗ;
- различные подходы к заявителям при рассмотрении заявлений о предоставлении земельных участков.

Заключение межведомственной комиссии содержит анализ отдельных норм Земельного кодекса РФ и указывает, кто несет риск затрат на формирование и оформление земельного участка – заявитель или муниципалитет.

Межведомственная комиссия делает вывод о том, что процедура предварительного согласования введена с целью закрепления механизма целесообразности со стороны органов местного самоуправления по отношению выбора контрагента.

Данный вывод Межведомственной комиссии противоречит федеральному законодательству и сложившейся судебной практике.

Президиум ВАС в постановлении от 14.09.2010 № 4224/10 указал следующее.

По смыслу положений пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса РФ об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его размещения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

При этом Кодекс не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.

Однако порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Кодексом не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 Кодекса, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Поэтому в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Кодекса. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Кодекса, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Аналогичной позиции придерживаются и другие суды (постановление Президиума ВАС от 15.11.2011 № 7638/11, постановление АС Северо-Кавказского округа от 19.01.2015 по делу № А32-44225/2013, постановление ФАС Северо-Западного округа от 19.03.2014 по делу № А42-1004/2013).

Таким образом, вывод межведомственной комиссии о том, что «интерпретация преобразования процедуры предварительного согласования после поступления второй, третьей заявок в процедуру без предварительного согласования противоречит положениям федерального закона», является неверным.

Также следует отметить, что заключение межведомственной комиссии не содержит анализа фактов, выявленных КСП г. Омска по предоставлению земельных участков для строительства без проведения торгов из состава сформированных земельных участков; по различным подходам к рассмотрению заявлений, поступивших от разных заявителей о предоставлении одних и тех же земельных участков и других фактов.

Кроме того, необходимо отметить следующее.

Межведомственная комиссия создана распоряжением Администрации города Омска от 14.01.2015 № 1-р. Полномочия и порядок деятельности межведомственной комиссии указанным распоряжением не определены, действия межведомственной комиссии носят совещательный характер.

Межведомственная комиссия не несет ответственности за сделанные ей выводы и заключения, в отличие от Контрольно-счетной палаты города Омска.

Контрольно-счетная палата города Омска, напротив, действует в соответствии с полномочиями, предоставленными ей Федеральным законом от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», а также на основании Положения о Контрольно-счетной палате города Омска, утвержденного Решением Омского городского Совета от 10.10.2001 № 409.

Должностные лица контрольно-счетных органов несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за достоверность и объективность результатов проводимых ими контрольных и экспертно-аналитических мероприятий, а также за разглашение государственной и иной охраняемой законом тайны.

Принято на заседании комитета
Омского городского Совета
по финансово-бюджетным вопросам
09.04.2015

Председатель комитета



Ю.Н. Федотов