

**Информация о реализации Закона Тюменской области
«О порядке распоряжения и управления государственными землями
Тюменской области» (с учетом рекомендаций, адресованных
Правительству Тюменской области постановлением Тюменской
областной Думы от 18.10.2018 № 1644)**

(представлена в областную Думу Вице-губернатором
Тюменской области С.М. Сарычевым 24.09.2019)

Закон Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области» (далее – Закон Тюменской области от 05.10.2001 № 411) регулирует отношения между органами государственной власти Тюменской области, органами местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами, возникающие при владении, пользовании и распоряжении земельными участками, принадлежащими Тюменской области на праве собственности, а также в случаях, предусмотренных федеральными законами, – иными земельными участками, находящимися в Тюменской области.

В целях реализации положений Закона Тюменской области от 05.10.2001 № 411 исполнительными органами государственной власти области осуществлялись следующие мероприятия.

1. Подготовка документов, необходимых для регистрации права собственности Тюменской области на земельные участки, право собственности на которые возникает в силу федеральных нормативных правовых актов, и учет земельных участков, находящихся в собственности Тюменской области, в реестре государственного имущества Тюменской области.

По состоянию на 31.08.2019 право собственности Тюменской области зарегистрировано на 5 948 земельных участков общей площадью 74 868,23 га. Количество земельных участков, право собственности Тюменской области на которые возникло в силу федеральных нормативных правовых актов, составляет 4 254 общей площадью 64 265,3 га. Информация об указанных земельных участках содержится в реестре государственного имущества Тюменской области.

В период с 01.09.2018 по 31.08.2019 право собственности Тюменской области зарегистрировано на 1 338 земельных участков общей площадью 763,6 га. В отношении 454 земельных участков площадью 179,4 га зарегистрировано право собственности Тюменской области в силу федеральных нормативных правовых актов.

2. Управление (владение, пользование и распоряжение) землями, отнесенными к государственной собственности Тюменской области, в том числе передача земельных участков в собственность граждан и юридических лиц, предоставление в пользование, резервирование земель.

За период с 01.09.2018 по 31.08.2019 в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Тюменской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, заключено 974 договора аренды и 356 договоров безвозмездного пользования.

По состоянию на 31.08.2019 в границах городского округа город Тюмень, Тюменского муниципального района без проведения торгов предоставлено 973 земельных участка, государственная собственность на которые не разграничена, общей площадью порядка 2 207,1 га, из них:

- в собственность бесплатно – 312 земельных участков общей площадью 26,3 га;

- в постоянное (бессрочное) пользование – 661 земельный участок общей площадью 2 180,8 га.

Осуществляется предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Тюменской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, путем проведения торгов в форме аукционов.

В соответствии со статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации за период с 01.10.2018 по 31.08.2019 проведены аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков, по продаже земельных участков в отношении 298 земельных участков общей площадью 530,7 га, из них:

- для комплексного строительства – 4 земельных участка общей площадью 25,8 га;

- для многоэтажного жилищного строительства – 2 земельных участка общей площадью 1,3 га;

- для индивидуального жилищного строительства – 252 земельных участка общей площадью 34,9 га;

- для иного строительства – 24 земельных участка общей площадью 364,5 га;

- для целей, не связанных со строительством, – 16 земельных участков общей площадью 104,2 га.

По сравнению с тем же показателем прошлого года число проведенных аукционов увеличилось почти в 2 раза (за период с 01.10.2017 по 31.08.2018 – 155).

Продолжается приватизация образованных до вступления в силу Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» земельных участков и земель общего пользования, расположенных на территориях некоммерческих дачных, садоводческих и огороднических объединений граждан.

За период с 01.09.2018 по 31.08.2019 в собственность бесплатно для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества было предоставлено 204 земельных участка, из них 4 земельных участка – под имущество общего пользования.

Продолжается работа по предоставлению земельных участков многодетным семьям в рамках реализации [Закона](#) Тюменской области от 05.10.2011 № 64 «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей».

В 2018 году многодетным семьям предоставлено 1 317 земельных участков на общей площади 118 га (из них семьям г. Тюмени – 990 участков, семьям Тюменского района – 50 участков). За 8 месяцев текущего года предоставлено 754 участка (из них семьям г. Тюмени – 287 участков, семьям Тюменского района – 339 участков).

В 2018 году свои первые земельные участки получили семьи, поставленные на учет в Ямало-Ненецком автономном округе, на площадке в г. Заводоуковске.

Всего с начала реализации программы в Тюменской области по состоянию на 31.08.2019 из 13 448 многодетных семей, принятых на учет в целях предоставления земельного участка:

- 8 174 семьи получили земельный участок;

- 4 804 семьи стоят в очереди;

- 470 семей сняты с учета по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Общая площадь предоставленных земельных участков составляет 865 га. Обеспеченность очереди составляет 63 % (с учетом семей, снятых с учета).

В первоочередном порядке (если в семье имеется ребенок-инвалид и/или родитель-инвалид) предоставлен 481 земельный участок.

Согласно статье 14.2 Закона Тюменской области от 05.10.2001 № 411 земельные участки, находящиеся в государственной собственности Тюменской области или муниципальной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляются некоммерческой организации, созданной Тюменской областью или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в аренду без проведения торгов.

За период с 01.10.2018 по 31.08.2019 решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков для данных целей не принималось.

В силу подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в аренду без проведения торгов юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Тюменской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия таких объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным статьей 14.3 Закона Тюменской области от 05.10.2001 № 411. Постановлением Правительства Тюменской области от 17.04.2018 № 150-п утвержден Регламент комплексного сопровождения инвестиционных проектов в Тюменской области.

В целях реализации масштабных инвестиционных проектов за рассматриваемый период заключено 3 договора аренды земельных участков, расположенных в г. Тюмени и Тюменском муниципальном районе. На данных земельных участках будет осуществлено размещение объектов коммунального, складского и промышленного назначения 4-го, 5-го класса опасности в пределах нефтеперерабатывающего завода, строительство научно-технического центра, организованы базы отдыха и спорта.

Случаи резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определены статьями 49, 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации. За истекший период 2019 года решений о резервировании земель для государственных нужд Тюменской области не принималось.

3. Подготовка необходимых документов для переоформления прав на земельные участки, ранее предоставленные гражданам.

Согласно статье 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

В 2019 году (по состоянию на 31.08.2019) решения о предоставлении земельных участков путем переоформления права постоянного (бессрочного) пользования не принимались ввиду отсутствия обращений.

4. Перевод из одной категории в другую земель или земельных участков, находящихся в собственности Тюменской области, земель

сельскохозяйственного назначения, за исключением находящихся в федеральной собственности.

За период с 01.10.2018 по 31.08.2019 принято:

- 363 решения о переводе земельных участков из одной категории земель в другую;
- 18 решений об отказе в переводе;
- 1 решение об отнесении земельного участка (87,5 га) к землям промышленности и иного специального назначения;
- по 344 ходатайствам отказ в рассмотрении/отзыв ходатайства заявителем.

Всего категория изменена в отношении земельных участков общей площадью 1 538,2 га, в том числе в целях строительства аэропорта и его инфраструктуры в г. Тобольске из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности переведено 9 земельных участков общей площадью 203,86 га.

5. Утверждение среднего уровня кадастровой стоимости земель по муниципальному району (городскому округу).

С 1 января 2020 года отношения, возникающие в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, будут регулироваться положениями Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В соответствии с указанным Федеральным законом на территории Тюменской области создано государственное бюджетное учреждение Тюменской области «Центр кадастровой оценки и хранения учетно-технической документации», которое будет осуществлять полномочия по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных в Тюменской области.

6. Установление порядка и условий размещения объектов, виды которых установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации (объекты, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов).

Перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, урегулировано использование земель или земельных участков для целей благоустройства территории муниципального образования (установка малых архитектурных форм, оборудование спортивных и детских площадок, площадок для выгула собак и т.п.), создания линейных объектов инженерных коммуникаций, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

Постановлением Правительства Тюменской области от 03.06.2015 № 238-п утверждено Положение о порядке и условиях размещения объектов на землях и земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.

За период с 01.10.2018 по 31.08.2019 в границах городского округа город Тюмень, Тюменского муниципального района выдано 1 598 разрешений на использование земель или земельных участков.

7. Установление порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Тюменской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, если иное не установлено федеральным законодательством.

Размер арендной платы за использование указанных земельных участков определяется в соответствии с постановлением Правительства Тюменской области от 09.07.2007 № 148-п «Об утверждении Положения об аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности».

8. Установление порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности Тюменской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов, если иное не установлено федеральным законодательством, и установление цены земельных участков в соответствии со статьей 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Цена продажи указанных земельных участков определяется в соответствии с постановлением Правительства Тюменской области от 06.04.2015 № 132-п «Об установлении порядка определения цены земельных участков при заключении договоров купли-продажи без проведения торгов».

За период с 01.10.2018 по 31.08.2019 в собственность за плату предоставлено 570 земельных участков общей площадью 77,64 га.

По земельным участкам, предоставляемым за плату под зданиями, строениями, сооружениями, прослеживается тенденция ежегодного снижения общего количества проданных земельных участков – за аналогичный период прошлого года было продано 797 участков площадью порядка 135 га.

9. Установление порядка осуществления муниципального земельного контроля.

Порядок осуществления муниципального земельного контроля утвержден постановлением Правительства Тюменской области от 16.02.2015 № 62-п.

Следует отметить, что согласно статье 72 Земельного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления, выявившие нарушение требований земельного законодательства в ходе проведения проверки его соблюдения, фиксируют такую информацию в акте проверки и копию акта направляют в органы государственного земельного надзора, уполномоченные принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении или решение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении.

10. Установление порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Тюменской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, если иное не установлено федеральным законодательством.

Плата по соглашению об установлении сервитута в отношении указанных земельных участков определяется на основании постановления Правительства Тюменской области от 20.04.2015 № 163-п «Об утверждении порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута» и на 31.08.2019 составляет два процента от кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута. В случае, если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, плата по соглашению об установлении сервитута определяется пропорционально площади такой части земельного участка.

За период с 01.10.2018 по 31.08.2019 заключено 410 соглашений о праве ограниченного пользования земельными участками (установлении сервитута на земельные участки).

Актуальным является механизм установления публичного сервитута в полосах отвода автомобильных дорог регионального значения в целях прокладки, переноса, переустройства и эксплуатации инженерных коммуникаций, предусмотренный Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

За период с 01.10.2018 по 31.08.2019 данный механизм был реализован путем издания 140 распоряжений об установлении публичного сервитута в границах полос отвода автомобильных дорог регионального значения.

11. Установление порядка определения размера платы в случае увеличения площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Тюменской области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Постановлением Правительства Тюменской области от 30.04.2015 № 180-п установлен порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения.

Согласно указанному постановлению размер платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в государственной собственности Тюменской области, землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, кроме земель, земельных участков, расположенных на территории городского округа город Тюмень, Тюменского муниципального района, определяется как 15 % от разницы между кадастровой стоимостью образованного земельного участка, площадь которого увеличилась в результате перераспределения, и кадастровой стоимостью земельного участка, находящегося в частной собственности до этого перераспределения на дату подачи заявления о перераспределении. Размер платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения за счет земель, земельных участков, расположенных на территории городского округа город Тюмень, Тюменского муниципального района, определяется как 50 % от соответствующей разницы на дату подачи заявления о перераспределении.

С 01.10.2018 по 31.08.2019 в результате перераспределения увеличена площадь 192 земельных участков, общая площадь которых составила 35,6 га. Размер увеличения этой площади составил 6,4 га.

12. Осуществление иных полномочий, возложенных на субъект Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, отнесенных к их ведению нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также предусмотренных Уставом Тюменской области, Законом Тюменской области от 05.10.2001 № 411 и другими законами Тюменской области, постановлениями Губернатора Тюменской области и постановлениями Правительства Тюменской области.

Ведется работа по образованию земельных участков в целях последующего предоставления в качестве объектов недвижимости.

В соответствии с порядком образования земельных участков, установленным земельным законодательством, в период с 01.10.2018 по 31.08.2019 утверждено 367 схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, которые являются основанием для выполнения кадастровых работ и постановки земельных участков на кадастровый учет (общая ориентировочная площадь таких земельных участков составляет порядка 650 га).

Кроме того, статьей 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена процедура предварительного согласования предоставления земельных участков без проведения торгов, если такие земельные участки не поставлены на кадастровый учет либо требуется уточнение их границ на местности.

За рассматриваемый период предварительно согласовано предоставление 884 земельных участков общей ориентировочной площадью 2 485,4 га, из них:

- в собственность бесплатно – 217 земельных участков ориентировочной площадью 16,7 га;
- в собственность за плату – 59 земельных участков ориентировочной площадью 67,2 га;
- в аренду – 57 земельных участков ориентировочной площадью 171,6 га;
- в постоянное (бессрочное) пользование – 550 земельных участков ориентировочной площадью 2 228,8 га;
- в безвозмездное пользование – 1 земельный участок площадью 1,1 га.

За период с 01.10.2018 по 31.08.2019 уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области издано 494 распоряжения об утверждении границы охранной зоны газопровода и наложении ограничения (обременения) на входящие в нее земельные участки.

Осуществляется изъятие земельных участков для государственных нужд Тюменской области. За период с 01.10.2018 по 31.08.2019:

- в целях реконструкции автомобильной дороги Тюмень – Боровский – Богандинский на участке от поста ГИБДД (ТЭЦ-2) до пересечения с ФАД Тюмень – Ялуторовск – Ишим – Омск в отношении 3 земельных участков ведутся работы по изъятию;
- в целях строительства окружной автомобильной дороги г. Тюмени изъято 22 земельных участка, в отношении 19 участков ведутся работы по изъятию;
- в целях реконструкции ул. Мельникайте, участок ул. Хабаровская – р. Тура, с мостовым переходом через р. Тура, изъято 7 земельных участков, в отношении 8 участков ведутся работы по изъятию;
- в целях реконструкции автомобильной дороги Тюмень – Ханты-Мансийск через Тобольск, Сургут, Нефтеюганск, участок 23 км, в отношении 1 земельного участка ведутся работы по изъятию;
- в целях строительства автомобильной дороги Исетское – Новикова – Кирсанова, участок Решетникова – Кирсанова в отношении 1 земельного участка ведутся работы по изъятию;
- в целях строительства автомобильной дороги Ярково – Новоалександровка – Ленино в отношении 1 земельного участка ведутся работы по изъятию;
- в целях строительства транспортной развязки на примыкании автомобильной дороги «Обход д. Ожогоино» к автомобильной дороге Р-254 «Иртыш», подъезд к г. Тюмени, в отношении 7 земельных участков ведутся работы по изъятию;

- в целях строительства ул. Мельникайте на участке от автомобильной дороги Тюмень – Боровский – Богандинский (ул. Федюнинского) до автомобильной дороги федерального значения Р-254 «Иртыш», подъезд к г. Тюмени, в отношении 1 земельного участка ведутся работы по изъятию (подготовлен проект постановления об изъятии).

Применение процедуры изъятия земельных участков продиктовано необходимостью строительства транспортных развязок, благодаря которым существенно улучшится дорожно-транспортная обстановка в городском округе городе Тюмени, а также будет снижена загруженность центральных улиц города.

Проблемные вопросы, затрудняющие реализацию Закона Тюменской области от 05.10.2001 № 411, в настоящее время отсутствуют.

В части рекомендаций Правительству Тюменской области, предусмотренных постановлениями Тюменской областной Думы от 18.10.2018 № 1644 и от 23.11.2017 № 881 «Об информации Правительства Тюменской области о реализации Закона Тюменской области «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области», необходимо отметить следующее.

1. Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» Земельный кодекс Российской Федерации дополнен положениями об установлении публичного сервитута, в том числе изменена терминология норм данного Кодекса, регулирующая вопросы использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.

Соответствующие изменения Законом Тюменской области от 29.11.2018 № 122 «О внесении изменений в некоторые законы Тюменской области» внесены в Закон Тюменской области от 05.10.2001 № 411. В частности, были уточнены полномочия органов исполнительной власти Тюменской области по выдаче разрешений на использование земель и (или) земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитута в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена.

2. В соответствии с Законом Тюменской области от 06.09.2017 № 61 «О масштабном инвестиционном проекте, реализуемом в целях защиты прав и законных интересов пострадавших участников строительства многоквартирных домов, и о внесении изменения в статью 14.3 Закона Тюменской области «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области», постановлением Правительства Тюменской области от 07.09.2017 № 466-п «О Порядке реализации масштабного инвестиционного проекта в целях защиты прав и законных интересов пострадавших участников строительства многоквартирных домов» в целях реализации масштабного инвестиционного проекта ОАО «Тюменская домостроительная компания», предусматривающего обеспечение помещениями пострадавших участников строительства многоквартирных домов, обществу в аренду без проведения торгов предоставлено 4 земельных участка общей площадью 141,2 га.

Иных мероприятий по реализации масштабных инвестиционных проектов по защите прав «обманутых дольщиков», связанных с распоряжением и управлением государственными землями Тюменской области, не осуществлялось.

3. В целях устранения кадастровых (реестровых) ошибок в определении местоположения границ земельных участков были определены территории в д. Зубарева, с. Луговое, с. Кулаково и в д. Черная Речка Тюменского района, в отношении которых поступали жалобы граждан о наличии ошибок в определении местоположения границ земельных участков.

В июне 2019 года был заключен государственный контракт на выполнение научно-исследовательской работы «Прикладные научные исследования с целью подготовки документов для осуществления градостроительной деятельности на территории Тюменского муниципального района», в рамках которого в том числе и в отношении населенных пунктов д. Зубарева, с. Луговое, с. Кулаково, д. Черная речка, с. Червишево будет разработана документация по планировке территории (проекты планировки и межевания территорий).

После разработки и утверждения проектов межевания территорий органами местного самоуправления, являющимися заказчиками комплексных кадастровых работ, будет рассмотрен вопрос о возможности выполнения комплексных кадастровых работ.