



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ  
(Управление Росреестра по Омской области)**

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

**об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении**

«26» ноября 2015 г.

г. Омск

по делу № 672-15

Заместитель начальника отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Омской области, заместитель главного государственного инспектора Омской области по использованию и охране земель Петрушенков Юрий Павлович рассмотрев материалы департамента имущественных отношений Администрации г. Омска, направленные в Управление Росреестра по Омской области для рассмотрения, указывающие на наличие административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ в действиях ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», ИНН 7718218817, ОГРН 1027718000067, фактический адрес нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, генеральный директор: Ищенко Алексей Владимирович, являющееся доверительным управляющим Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РИКОМ – Плюс Недвижимость» (далее – Общество),

**УСТАНОВИЛ:**

Согласно договору аренды земельного участка от 17.05.2001 № Д-Ц-2-7-2758, соглашению к данному договору зарегистрированному 17.05.2013 ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» принадлежит на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 55:36:090108:80 площадью 16859 кв.м, местоположение которого установлено относительно здания строения, имеющего почтовый адрес: Центральный АО, г. Омск, ул. Маршала Жукова, 99, под строительство многоэтажного гаража.

Частью 2 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Специалистами муниципального земельного контроля департамента имущественных отношений Администрации г. Омска установлено, что границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:80 площадью 16859 кв.м. с северной, западной, южной и части восточной границы на местности обозначены ограждением, выполненным из железобетонных плит. Часть восточной границы участка на местности обозначена фасадной частью сборных железобетонных



гаражных боксов. Доступ на участок осуществляется с восточной стороны, через распашные ворота, устроенные в ограждении. В центральной части участка расположен незавершенный строительством объект, площадь которого согласно свидетельству о государственной регистрации права от 30.04.25015 серия 55-АБ № 154008 составляет 5877,8 кв.м. по наружному обмеру, степень готовности 1%, почтовый адрес: г. Омск, ул. Маршала Жукова, 99. первичная регистрация права собственности на объект осуществлена в 2006 году и с данного времени строительные работы на участке не осуществляются. В восточной части участка размещено бытовое помещение охраны, а также сборные железобетонные гаражные боксы. Земельный участок находится в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю.

В действиях Общества департамент имущественных отношений Администрации г. Омска усматривает признаки административного правонарушения предусмотренного ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ – использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, ч. 3 ст. 8.8. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ лица, которым предоставлен земельный участок, обязаны своевременно приступить к его использованию.

На основании п. 1 ст. 46 Земельного кодекса РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

В силу ч. 2 ст. 46 Земельного кодекса РФ аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Согласно п. 16 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ застройщик, физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Исходя из указанных выше положений, в трехлетний срок неиспользования земельного участка, не включается следующее время:

1) время, потраченное на необходимое освоение земельного участка. То есть в данном случае это время на проведение инженерных изысканий, получение градостроительного плана земельного участка, проведение работ по архитектурно-строительному проектированию, прохождение государственной экспертизы



проектной документации и результатов инженерных изысканий, получение разрешения на строительство;

2) время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению ввиду обстоятельств, исключающих такое использование.

На земельном участке с кадастровым номером 55:36:090108:80 расположен незавершенный строительством объект: торгово-развлекательный комплекс, площадью по наружному обмеру 5877,80 кв.м., инвентарный номер 6662265, литера А. Степень готовности объекта 1%, местоположение: г. Омск, ул. Маршала Жукова, д. 99. В материалах дела Департамента к акту проверки целевого использования земельного участка № 433-ц приложено свидетельство о государственной регистрации права от 30.04.2015 серия 55-АБ № 154008 на этот объект, это свидетельствует о том, что участок используется в соответствии с договором аренды. Так же в материалах дела отсутствуют достоверные данные установки и использования сборных железобетонных гаражных боксов, расположенных в восточной части земельного участка, ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ».

Согласно ст. 1.5 КоАП РФ, лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина. Лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, считается невиновным, пока его вина не будет доказана в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, и установлена вступившим в законную силу постановлением судьи, органа, должностного лица, рассмотревших дело. Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица.

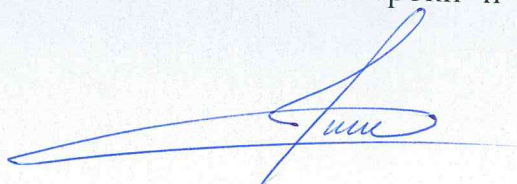
На основании выше изложенного следует, что в действиях ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» отсутствует виновное действие или бездействие образующее состав административного правонарушения по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ – использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ - неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

Руководствуясь п. 5 ст.28.1 КоАП

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в возбуждении дела об административном правонарушении в отношении ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» по обстоятельствам, предусмотренным п. 2 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ.

Определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении может быть обжаловано в сроки и в порядке, установленные законом.



Ю.П. Петрушенков