



**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)**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении

« 26 » октября 2015 г. г. Омск, ул. 27-я Северная, д. 119 «Б», каб.14 по делу № 598-15

Начальник отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Омской области, заместитель главного государственного инспектора Омской области по использованию и охране земель Дингис Евгений Александрович рассмотрев материалы департамента имущественных отношений Администрации города Омска, направленные в Управление Росреестра по Омской области, для рассмотрения, указывающие на наличие признаков административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ в действиях общества с ограниченной ответственностью «Лабиринт», сокращенное наименование ООО «Лабиринт», ИНН 5503108440, ОГРН 1075503003608, юридический адрес: 644053, г. Омск, ул. Нефтезаводская, д. 41, директор - Кравцев Сергей Николаевич.

УСТАНОВИЛ:

в государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) сформирован и учтен земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:3414, площадью 19126 кв.м, местоположение которого установлено в 2244 м южнее относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Кировский АО, ул. Кондратюка, д. 5.

Согласно сведениям, содержащимся в ГКН земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:3414 относится к категории земель - «земли населенных пунктов», установленный вид разрешенного использования - «для строительства комплекса автосервиса».

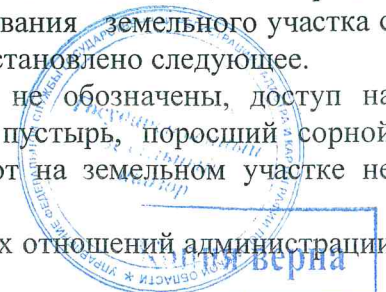
Согласно сведениям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:3414 принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Омск Омской области (свидетельство о государственной регистрации права серия 55 АВ № 873798 от 10.02.2009 года).

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:3414 предоставлен в аренду ООО «Лабиринт» по договору от 26.06.2012 № Д-Кр-31-9217 (далее - Договор) для строительства комплекса автосервиса. Договор зарегистрирован в ЕГРП в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», (номер регистрационной записи 55-55-01/167/2012-900 от 03.08.2012 года).

Специалистами управления земельных отношений департамента имущественных отношений администрации города Омска в соответствии с Решением Омского городского совета от 26.10.2011 № 452 «О департаменте имущественных отношений Администрации города Омска» 27.08.2015 проведена проверка целевого использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:130126:3414 в результате, которой установлено следующее.

Границы участка на местности видимыми ориентирами не обозначены, доступ на участок свободен, не ограничен. Участок представляет собой пустырь, поросший сорной травяной растительностью. Строительные или иные виды работ на земельном участке не осуществляются (акт проверки от 27.08.2015 № 333-ц).

В действиях ООО «Лабиринт» департамент имущественных отношений администрации



города Омска усматривает признаки административного правонарушения предусмотренного ч. 3 ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - 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.

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.

Пунктом 1.2 Договора аренды земельного участка установлено, что земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:3414 предоставляется ООО «Лабиринт» для строительства комплекса автосервиса.

Пунктом 3.2.1 Договора аренды земельного участка установлено, что арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

В соответствии с положениями, установленными ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

В силу ч. 2 ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации 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. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

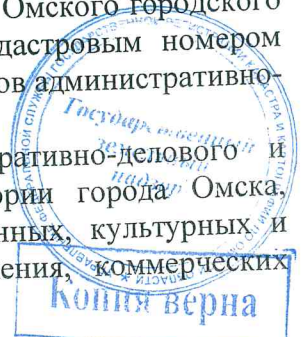
Согласно п.16 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик-физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку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

При анализе документов представленных директором ООО «Лабиринт» Кравцевым С.Н. присутствовавшим при рассмотрении вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ, установлено следующее.

ООО «Лабиринт» подготовлена проектная документация на строительство комплекса автосервиса. В результате согласования проектной документации в департаменте архитектуры и градостроительства Администрации города Омска было установлено, что установленный для земельного участка с кадастровым номером 55:36:130126:3414 вид разрешенного использования указанный в Договоре, а именно «для строительства комплекса автосервиса» не является основным видом разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования территории города Омска, содержащейся в Правилах землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 (далее - Правила), земельный участок с кадастровым номером 55:36:130126:3414 расположен в территориальной зоне ОД-1 (зона объектов административно-делового и общественного назначения).

В соответствии со ст. 45 Правил, зона объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1) включает в себя участки территории города Омска, предназначенные для размещения административно-деловых, общественных, культурных и иных объектов федерального, регионального и общегородского значения, коммерческих



объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В указанной территориальной зоне вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства: «станции технического обслуживания легковых автомобилей без малярно-жестяжных работ, мойки легковых автомобилей» является условно разрешенным видом использования, и требует получения специального разрешения в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ и ст. 14 Правил.

ООО «Лабиринт» обратилось в департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска с заявлением о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:130126:3414 и объекта капитального строительства.

Постановлением Администрации города Омска от 04.08.2015 № 1002-п « Об отказе в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования некоторых земельных участков и объектов капитального строительства» ООО «Лабиринт» было отказано в предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.

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 не виновным, 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.

Учитывая данные обстоятельства, а также проанализировав представленные ООО «Лабиринт» документы, подтверждающие факт того, что ООО «Лабиринт» предпринимались все зависящие от действия направленные на получение всей разрешительной документации для начала строительства объекта капитального строительства комплекса автосервиса на арендуемом земельном участке, пришел к выводу, что в действиях ООО «Лабиринт» отсутствует состав административного правонарушения предусмотренного 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 РФ

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в возбуждении дела об административном правонарушении в отношении ООО «Лабиринт» 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.

Подпись должностного лица

Тел: 24-48-08


_____ (подпись)

Е.А. Дингис
(Ф.И.О.)

