



**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

«23» октября 2015 г.

г. Омск

по делу № 615-15

Государственный инспектор Омской области по использованию и охране земель – специалист-эксперт отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Омской области Амелешина Наталья Викторовна, рассмотрев материалы проверки целевого использования земельного участка, проведенной специалистами департамента имущественных отношений Администрации г. Омска, от 29.09.2015 № Исх-ДИО/18358, направленные в Управление Росреестра по Омской области для рассмотрения, указывающие на наличие в действиях ООО «Магазин № 544» (ИНН 5502012930, ОГРН 1025500747359, юридический адрес: г. Омск, ул. Октябрьская, д. 126, директор – Минин Валерий Николаевич, ООО «Магазин № 544» зарегистрировано в качестве юридического лица 13.01.1993 Городской регистрационной палатой Департамента недвижимости Администрации г. Омска) признаков административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ,

УСТАНОВИЛ:

Земельный участок площадью 2047 кв.м, из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для строительства торгово-офисного здания», расположенный в САО г. Омска по ул. Нефтезаводская - проспект Мира, сформирован и учтен в Государственном кадастре недвижимости за кадастровым номером 55:36:050208:3278. Кадастровая стоимость указанного земельного участка составляет 6127203.22 рублей (дата утверждения 10.01.2015).

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:3278 находится в муниципальной собственности (номер регистрационной записи 55-55-01/039/2011-492 от 04.03.2011).

По договору аренды от 21.05.2012 № Д-С-31-9198 (номер регистрационной записи 55-55-01/136/2012-924 от 05.07.2012) земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:3278 предоставлен в аренду ООО «Магазин № 544» для строительства здания кафе сроком на 3 года.

Полож
08.04.20
А.

Согласно акту проверки целевого использования земельного участка 16.09.2015 № 356-Ц, составленному специалистами департамента имущественных отношений Администрации г. Омска, границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:050208:3278 на местности видимыми ориентирами не обозначены. Доступ на земельный участок свободный. Земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:3278 представляет собой территорию с древесной и травяной растительностью. Строительные или иные работы на земельном участке не осуществляются.

Таким образом, в действиях ООО «Магазин № 544» департаментом имущественных отношений Администрации г. Омска усматриваются признаки административного правонарушения, предусмотренного 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).

Кроме того, в материалах муниципального земельного контроля от 29.09.2015 № Исх-ДИО/18358 содержится информация о том, что ООО «Магазин № 544» с целью освоения земельного участка с кадастровым номером 55:36:050208:3278 выполнены следующие мероприятия:

- получено распоряжение об утверждении градостроительного плана земельного участка от 28.08.2012 № 1321-р и градостроительный план земельного участка;

- получены ТУ на вынос из пятна застройки действующей теплотрассы от МП «Тепловая компания» вх. № 06-86/1608-ИП/06 от 19.04.2012;

- выполнен проект по выносу действующей теплотрассы;

- получено разрешение на земляные работы и произведен вынос теплотрассы из пятна застройки;

- получена справка о выполнении ТУ по выносу теплотрассы вх. № 6675-ип от 30.12.2013;

- получены ТУ на теплоснабжение объекта № 41-22 т/345 от 11.06.2014;

- выполнены проект и строительно-монтажные работы по прокладке трубопровода от действующей теплотрассы до объекта;

- получены ТУ на внешнее электроснабжение объекта № 02-0162/2012 от 13.03.2012;

- выполнен и согласован проект электроснабжения объекта;

- получено разрешение на земляные работы и произведена прокладка электропитания объекта с установкой электроподстанции КТП-10/0,4кВ-1214 на земельном участке;

- электрическая линия и КТП-10/0,4кВ-1214 сданы в эксплуатацию и заключен договор на электроснабжение объекта с ОАО «Омскэлектро» № 10277/07 от 12.04.2007;

- получены ТУ на водоснабжение № 05-06/3870/14 от 19.12.2014. и водоотведение объекта № 05-06/4099/14 от 19.12.2014;

- заключен и оплачен договор на подведение сетей водопровода № П-20698/В от 19.12.2014 и водоотведения П-20698/К от 19.12.2014 с ОАО «ОмскВодоканал» со сроком выполнения 18 месяцев с даты подписания;

- выполнена геологическая и геодезическая разведка и исследование грунтов;

- выполнен рабочий проект торгово-офисного здания в соответствии с градостроительной документацией. Проект прошел экспертизу и получено

положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1 -0037-1 5 от 08.04.2015;

- в соответствии с проектом с Департаментом имущественных отношений Администрации г. Омска заключен договор аренды земельного участка для размещения строительной площадки и складирования стройматериалов № Д-С-33-10987 от 07.05.2015;

- с Администрацией Советского округа г. Омска согласована площадка для вывоза верхнего плодородного слоя почвы;

- по договоренности с администрацией САО г. Омска и в соответствии с договором подряда заасфальтирована отмотка близлежащих жилых домов по пр. Мира, 41 – ул. Нефтезаводская, 3;

- выполнена компенсационная высадка деревьев хвойных пород вдоль жилых домов, см. счет 23 от 18.04.2014, платежное поручение № 81 от 23.04.2014.

Также, 23.07.2015 ООО «Магазин № 544» в департамент Архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска подано заявление о выдаче разрешения на строительство торгово-офисного здания на земельном участке, расположенном по адресу: г. Омск, Советский административный округ, ул. Нефтезаводская – пр. Мира.

Письмом № 09/12984 от 31.07.2015 департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска отказано в выдаче разрешения на строительство, что мотивировано нарушением ООО «Магазин № 544» части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ООО «Магазин № 544» обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением к департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска о признании отказа в выдаче разрешения на строительство торгово-офисного здания на земельном участке по адресу: г. Омск, Советский административный округ, ул. Нефтезаводская – пр. Мира, незаконным.

Решением Арбитражного суда Омской области от 14.10.2015 по делу № А46-9241/2015 требования, заявленные ООО «Магазин № 544», удовлетворены в полном объеме.

Следовательно, ООО «Магазин № 544» предприняты все зависящие от него меры, направленные на освоение земельного участка кадастровым номером 55:36:050208:3278, предоставленного последнему по договору аренды земельного участка № Д-С-31-9198 от 21.05.2012 для строительства торгово-офисного здания.

В соответствии с требованиями 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, а также соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно ч. 2 ст. 46, ч. 2 ст. 45 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка может быть прекращена в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в

указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка.

Следует также учитывать, что в этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование (статьи 45,46,47 Земельного кодекса Российской Федерации; статьи 284, 285, 286 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Принимая во внимание вышеуказанные нормы права можно сделать вывод о том, что время, потраченное на выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации для строительства, считается временем, необходимым для освоения земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства.

Исходя из изложенного следует, что в действиях ООО «Магазин № 544» отсутствует виновное действие или бездействие, образующее 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.

Согласно ч. 1 ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

В соответствии с ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ производство по делу об административном правонарушении не может быть начато, а начатое производство подлежит прекращению при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:

- 1) отсутствие события административного правонарушения;
- 2) отсутствие состава административного правонарушения, в том числе недостижение физическим лицом на момент совершения противоправных действий (бездействия) возраста, предусмотренного настоящим Кодексом для привлечения к административной ответственности (за исключением случая, предусмотренного частью 3 настоящей статьи), или невменяемость физического лица, совершившего противоправные действия (бездействие);
- 3) действия лица в состоянии крайней необходимости;
- 4) издание акта амнистии, если такой акт устраняет применение административного наказания;
- 5) отмена закона, установившего административную ответственность;
- 6) истечение сроков давности привлечения к административной ответственности;
- 7) наличие по одному и тому же факту совершения противоправных действий (бездействия) лицом, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, постановления о назначении административного наказания, либо постановления о прекращении производства по делу об административном правонарушении, предусмотренном той же статьей

или той же частью статьи настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации, либо постановления о возбуждении уголовного дела.

На основании выше изложенного, руководствуясь п. 5 ст.28.1 КоАП

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена ч. 3. ст. 8.8 в отношении ООО «Магазин № 544» (ИНН 5502012930, ОГРН 1025500747359, юридический адрес: г. Омск, ул. Октябрьская, д. 126, директор – Минин Валерий Николаевич, ООО «Магазин № 544» зарегистрировано в качестве юридического лица 13.01.1993 Городской регистрационной палатой Департамента недвижимости Администрации г. Омска) по обстоятельствам, предусмотренным п. 2 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ – отсутствие состава административного правонарушения.

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



(подпись)

Н.В. Амелешина
(Ф.И.О.)