

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОМСКА

Акт

проверки целевого использования земельных участков

18 февраля 2016 года

43-ц

Сотрудники, осуществляющие проверку (ФИО, должность):

1. Главный специалист управления земельных отношений департамента имущественных отношений Сазанов Дмитрий Александрович;

2. Главный специалист управления земельных отношений департамента имущественных отношений Чернов Максим Сергеевич.

Основания проведения проверки:

Решение Омского городского Совета от 26.10.2011 года № 452 «О департаменте имущественных отношений Администрации города Омска».

План проведения обследований земельных участков, предоставленных для строительства, на 2016 год.

ОПИСАНИЕ ПРОВЕРЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ (далее – Участки)

1. Характеристики Участков:

Участок № 1 сформирован и учтен в государственном кадастре недвижимости с кадастровым номером 55:36:130127:569

– площадь: 17494 кв. м.

– ориентир местонахождения: Кировский административный округ города Омска, в 1100 м юго-западнее относительно двухэтажного здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 16;

– вид разрешенного использования – магазины, торговые комплексы и центры (в том числе салоны по продаже автотранспортных средств);

– дополнительная информация: Участок представляет собой территорию с естественными грунтовыми неровностями, поросшую травяной растительностью. На момент проверки на Участке имеется снежный покров, строительные или иные работы не осуществляются.

Участок № 2 сформирован и учтен в государственном кадастре недвижимости с кадастровым номером 55:36:130127:565

– площадь: 8737 кв. м.

– ориентир местонахождения: Кировский административный округ города Омска, в 1090 м юго-западнее относительно двухэтажного здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 16;

– вид разрешенного использования – для строительства магазинов, торговых комплексов и центров (в том числе салоны по продаже автотранспортных средств);

– дополнительная информация: Участок представляет собой территорию с естественными грунтовыми неровностями, поросшую травяной растительностью. На момент проверки на Участке имеется снежный покров, строительные или иные работы не осуществляются.

2. Пользователь Участков:

Общество с ограниченной ответственностью «СтройСервис» (далее – ООО «СтройСервис»), ИНН 2453013509, ОГРН 1055513062197, адрес места нахождения: 644022, г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 26. Управляющая организация и учредитель ООО «СтройСервис»: Общество с ограниченной ответственностью «Группа «Авто Плюс» (далее – ООО «Группа «Авто Плюс»), ИНН 6659159202, ОГРН 1076659012440, юридический адрес: 620141, г. Екатеринбург, ул. Артинская, д. 23 Г, генеральный директор: Шестопалов Павел Игоревич телефон: 8-3432-32-92-92.

3. Описание границ Участков на местности, доступ на Участки:

Границы Участка № 1 на местности с юго-западной стороны и частично с юго-восточной стороны обозначены видимым ориентиром – ограждением, выполненным из железобетонных плит. С северо-западной стороны Участок № 1 граничит со смежным земельным Участком № 2. Доступ на Участок № 1 свободный и осуществляется с юго-восточной и северо-восточной сторон.

Границы Участка № 2 на местности с юго-западной, северо-западной и северной сторон обозначены видимым ориентиром – ограждением, выполненным из железобетонных плит. С юго-восточной стороны Участок № 2 граничит со смежным земельным Участком № 1. Доступ на Участок № 2 осуществляется с юго-восточной стороны Участка № 1.

Участок № 1 и Участок № 2 представляют собой единую территорию.

4. Объекты, расположенные на Участках:

Объектов нет.

В западной части Участка № 2 в виде насыпи складирована предположительно песчано-глиняная смесь или грунт.

На момент проверки северо-восточная часть единой территории использовалась как площадка для размещения и временного хранения новых автомобилей марки «Toyota», выставленных для продажи официальным дилерским центром «Toyota Центр Омск», расположенным на смежном с Участком № 1 земельном участке с кадастровым номером 55:36:130127:570, принадлежащем на праве собственности ООО «Авто Плюс Омск», управляющей организацией и учредителем которого является ООО «Группа «Авто Плюс».

5. Информация о собственнике Участка/частей Участка:

Участок № 1 находится в муниципальной собственности города Омска (свидетельство о государственной регистрации права от 15.06.2011 серия 55-АА № 218098).

Участок № 2 является землями, государственная собственность на которые не разграничена.

6. Информация о правообладателях Участка/частей Участка:

Участок № 1:

Департаментом Участок № 1 предоставлен в аренду сроком на 3 года ООО «Техно Град» по договору аренды земельного участка от 02.04.2008 № Д-Кр-31-7117 (далее – Договор № 1), государственная регистрация которого осуществлена 02.06.2008, для строительства комплекса автосервиса с выставочными автосалонами.

В соответствии с соглашением к Договору № 1, все права и обязанности по Договору № 1 перешли с 01.08.2010 к ООО «СтройСервис».

Распоряжением департамента от 21.01.2014 № 168-р «О прекращении начислений по договору аренды земельного участка» с 26.12.2013 прекращены начисления арендной платы и исключен из реестра договоров пользования имуществом Договор № 1.

Решением Арбитражного суда Омской области от 23.10.2014 по делу № А46-11558/2014 действия департамента, выразившееся в одностороннем отказе от Договора № 1, признаны незаконными.

Распоряжением департамента от 17.03.2015 № 1057 распоряжение департамента от 21.01.2014 № 168-р «О прекращении начислений по договору аренды земельного участка» признано утратившим силу.

Участок № 2:

Главным управлением по земельным ресурсам Омской области Участок № 2 предоставлен в аренду сроком на 3 года ООО «Техно Град» по договору аренды земельного участка от 19.11.2007 № ДГУ-К-34-474 (далее – Договор № 2), государственная регистрация которого осуществлена 27.05.2008, для строительства комплекса автосервиса с выставочными автосалонами.

В соответствии с соглашением к Договору № 2, государственная регистрация которого осуществлена 22.09.2010, все права и обязанности по Договору № 2 перешли к ООО «СтройСервис».

В соответствии с соглашением к Договору № 2, государственная регистрация которого осуществлена 11.02.2011, срок действия Договора № 2 продлен до 01.12.2013. Пункт 1.4 Договора № 2 изложен в следующей редакции «Разрешенное использование участка: для строительства магазинов, торговых комплексов и центров (в том числе салоны по продаже автотранспортных средств)».

7. Неисполнение условий договоров аренды:

ООО «СтройСервис» не исполнены условия:

- п. 3.2.1 Договора № 1: «Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления»;
- п. 3.2.1 Договора № 2: «Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора».

8. Признаки административных нарушений, преступлений, выявленные в результате проверки:

ООО «СтройСервис» длительное время (более 3-х лет) не использует по целевому назначению:

- Участок № 1 с 01.08.2010;
- Участок № 2 с 22.09.2010 (дополнительно подтверждается актами проверки целевого использования земельного участка от 28.04.2014 № 177-ц и от 27.10.2014 № 508-ц).

ООО «СтройСервис» разрешение на строительство не получено.

Таким образом, в действиях ООО «СтройСервис» присутствуют признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 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.

Северо-восточная часть единой территории используется как площадка для размещения и временного хранения новых автомобилей марки «Toyota».

06.06.2012 ООО «Группа «Авто Плюс» приобрело долю в уставном капитале ООО «СтройСервис», в результате чего, ООО «СтройСервис» стало одной из дочерних компаний, входящих в группу компаний, учредителем в которых является ООО «Группа «Авто Плюс» (установлено решением Арбитражного суда Омской области от 23.10.2014 по делу № А46-11558/2014).

Смежный с Участком № 1 земельный участок с кадастровым номером 55:36:130127:570, на котором размещено здание дилерского центра «Toyota Центр Омск», принадлежит на праве собственности ООО «Авто Плюс Омск», управляющей организацией и учредителем которого является ООО «Группа «Авто Плюс».

Таким образом, в действиях ООО «СтройСервис» могут присутствовать признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 8.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях – использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

9. Дополнительная информация:

Местоположение границ участка на местности установлено посредством определения координат характерных точек с применением ручного лазерного измерительного прибора «Leica DISTO TMA 5».

Координаты характерных точек границ и площадь участка определены картометрическим методом с использованием сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, государственного кадастра недвижимости.

Фотосъемка произведена фотоаппаратом Nikon COOLPIX S9900.

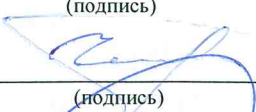
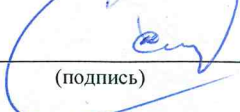
10. Приложения:

1. Фотографии на 2 л. в 1 экз.;

2. Схема земельного участка на 1 л. в 1 экз.

Объяснения, замечания землепользователя _____

Присутствующие:

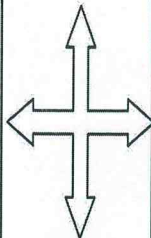
(подпись)

(подпись)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Чернов М.С.
(Ф.И.О.)

Акт составил:

Сазанов Д.А.
(Ф.И.О.)

С**Ю**

Приложение к акту проверки целевого использования земельного участка
от 18.02.2016 № 43-ц

Схема

расположения земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:130127:569
и 55:36:130127:565, предоставленных ООО "СтройСервис" по договорам аренды
№ Д-Кр-31-7117 и № ДГУ-К-34-474 для строительства комплекса автосервиса
с выставочными автосалонами и для строительства магазинов, торговых комплексов
и центров (в том числе салоны по продаже автотранспортных средств)

Земельный участок
с кадастровым номером
55:36:130127:565

Земельный участок
с кадастровым номером
55:36:130127:569

Схему выполнил: Сазанов Д.А.
Масштаб 1:2000

Бульвар Архитекторов



Земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:130127:569 и 55:36:130127:565, предоставленные ООО "СтройСервис" по договорам аренды № Д-Кр-31-7117 и № ДГУ-К-34-474 для строительства комплекса автосервиса с выставочными автосалонами и для строительства магазинов, торговых комплексов и центров (в том числе салоны по продаже автотранспортных средств)





Земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:130127:569 и 55:36:130127:565, предоставленные ООО "СтройСервис" по договорам аренды № Д-Кр-31-7117 и № ДГУ-К-34-474 для строительства комплекса автосервиса с выставочными автосалонами и для строительства магазинов, торговых комплексов и центров (в том числе салоны по продаже автотранспортных средств)





Земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:130127:569 и 55:36:130127:565, предоставленные ООО "СтройСервис" по договорам аренды № Д-Кр-31-7117 и № ДГУ-К-34-474 для строительства комплекса автосервиса с выставочными автосалонами и для строительства магазинов, торговых комплексов и центров (в том числе салоны по продаже автотранспортных средств)





Земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:130127:569 и 55:36:130127:565, предоставленные ООО "СтройСервис" по договорам аренды № Д-Кр-31-7117 и № ДГУ-К-34-474 для строительства комплекса автосервиса с выставочными автосалонами и для строительства магазинов, торговых комплексов и центров (в том числе салоны по продаже автотранспортных средств)

