

ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД УЛАН-УДЭ»

Земельные отношения.

Обеспечение земельными участками многодетных семей.

В соответствии с Законом РБ от 16.10.2002 №115-111 «О бесплатном предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» (далее - Закон) бесплатно предоставляются участки льготной категории граждан, в том числе многодетным. На текущий момент в очереди на получение земельного участка стоят 4360 таких граждан.

В 2016 году по законодательной инициативе Улан-Удэнского городского Совета депутатов введен критерий нуждаемости, благодаря которому с 30.06.2016 на учет встают граждане, имеющие трех и более детей, которые действительно нуждаются в улучшении жилищных условий. Что касается граждан, вставших на учет без критерия нуждаемости, т.е. до 30.06.2016, то по смыслу принятых поправок к Закону их очередь сохраняется.

Однако, в июле 2017 года Народным Хуралом РБ по инициативе Министерства имущественных и земельных отношений РБ вводится норма о внеочередности предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей и состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Соответственно, все многодетные, которые являются нуждающимися и подавшие документы вплоть до настоящего времени, должны получить земельные участки раньше, чем другие многодетные, не имеющих такую статуса, но вставших на учет несколько лет назад.

В целях недопущения нарушения прав граждан, отстоявших в очереди по 67 лет и имеющих право на первоочередное получение земельных участков, а также снижения социальной напряженности среди многодетных граждан подготовлена законодательная инициатива о внесении изменений Закон РБ ЛБ115-11.1 от 16.10.2002, о чем вынесено решение Улан-удэнского городского Совета депутатов от 28.12.2017 №397-36.

Таким образом, в 2017 году в первоочередном порядке предоставлено 150 земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей. 3 земельных участка инвалидам, семьям, имеющим в своем составе инвалидов, а также 10% от общего числа предоставленных земельных участков - 15 земельных участков гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Необходимо отметить, что в 2018 году и последующих годах количество земельных участков для льготной категории граждан будет снижаться, планируется предоставлять в 2018, 2019, 2020 - 120, 100, 80 соответственно.

Данной законодательной инициативой предусматривается сохранение предоставления земельных участков многодетным, вставшим на очередь до 30.06.2016, вне зависимости от наличия или отсутствия статуса нуждающихся, согласно их очереди, т.е. без применения нормы о внеочередности для многодетных нуждающихся.

В случае таких изменений в Закон РБ, не будет ухудшаться положение многодетных граждан, подавших заявления на получение земельных участков еще в 2011 и последующих годах.

Также, согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в определениях от 03.04.2017 №332-0-П, от 24.05.2001 №80-П, при внесении изменений, оказывающих неблагоприятное воздействие на правовое положение граждан, должен соблюдаться принцип поддержания доверия граждан к закону и действия государства, который предполагает сохранение разумной стабильности правового регулирования и недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм.

Таким образом, предлагаемый законопроект устранил неблагоприятное воздействие на граждан, вставших на учет до 30.06.2016 и уравнивает право получения земельных участков многодетными семьями независимо от критерия нуждаемости в первоочередном порядке.

На сегодняшний день во многих городах Российской Федерации, в том числе и в г.Улан-Удэ существует дефицит земель, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

Тем не менее, согласно Указу Президента РФ от 07.05.2012г. №600 № 0 мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» на органах местного самоуправления лежит обязанность по предоставлению многодетным семьям земельных участков для индивидуального жилищного строительства. В этой связи предлагаем ввести практику предоставления земельных участков на территории прилегающих муниципальных районов как для индивидуального жилищного строительства, так и для ведения личного подсобного хозяйства, либо заменить предоставление земельного участка компенсационной выплатой.

В решении данной проблемы существенно помогла бы практика регионов России по исполнению Указа Президента РФ.

Что наиболее значительное удалось сделать в 2017 году?

В рамках Закона Республики Бурятия от 16.10.2002г. №115-111 «О бесплатном предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» (далее Закон РБ) бесплатно предоставляются в собственность земельные участки гражданам, имеющим в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года N 1305-1 "О собственности в СССР" и до 31.12.20 Юг, права на которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, находящиеся вне зон с особыми условиями использования территорий.

Так, в начале 2017 года на территории г. Улан-Удэ насчитывается 4337 самовольно возведенных построек, из которых:

- 2341 жилых дома возведены до 1990 года,
- 909 жилых домов возведены в период с 1990 года по 2001 год,
- 798 жилых домов возведены в период с 2001 года по 2010 год.
- 289 жилых домов возведены после 2010 года.

28.06.2017 на очередной 24 сессии Народного Хурала РБ рассмотрен законопроект о внесении изменений в Закон РБ №115-111 от 16.10.2002 «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» (далее - Закон РБ).

По результатам рассмотрения депутатами приняты поправки к Закону РБ, согласно которым оформление земельных участков под жилыми домами, возведенными до 31.12.2010 возможно в зоне сельскохозяйственного использования для ведения личного подсобного, а также земельных участков, находящихся ранее в зонах ограничения жилищного строительства.

В связи с чем, у жителей многих микрорайонов городского округа «город Улан-Удэ» появилась реальная возможность оформить в собственность свои земельные участки и жилые дома.

Кроме того, Решением от 31.08.2017 №349-32 Улан-Удэнского городского Совета депутатов внесены изменения в Правила землепользования и застройки г. Улан-Удэ, согласно которым во всех территориальных зонах разрешено формировать земельные участки, на которых жилые дома возведены до 31.12.2010 и имеются соответствующие документы.

С учетом этих поправок в Закон РБ и Правила землепользования и застройки, в настоящее время ожидается оформление более 1 500 земельных участков.

Таким образом, в 2017 году были решены основные проблемы, ранее возникающие при оформлении земельных участков с расположенными на них жилыми домами, созданными до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года N 1305-1 "О собственности в СССР" и до 31.12.20Юг, права на которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, находящиеся вне зон с особыми условиями использования территорий.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

Передача в муниципальную собственность земельных участков, находящихся в федеральной собственности, предоставленных организациям, подведомственным Федеральному агентству научных образований России (ФАНО России).

Основная часть самовольных построек расположена на федеральных землях, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГБНУ «Бурятский научно-исследовательский институт сельского хозяйства» (местность Верхняя Березовка г. Улан-Удэ, бывшие земли Плодово-ягодной опытной станции).

За все время правообладателем земельных участков достаточные меры по пресечению самовольного захвата земельных участков не осуществлялись.

Исходя из данных Автоматизированной информационной системы «Имущественно-земельный комплекс в Республике Бурятия» (далее - АИС ИЗК) на федеральных землях в местности Верхняя Березовка находится более 500 построек, возведенных с 1998 по 2011 годы.

В указанных домах проживает более тысячи человек. Строительство осуществлялось на основании разрешений, выданных ГНУ «Бурятская плодово-ягодная опытная станция», а также решения Сибирского отделения Российской академии сельскохозяйственных наук.

Землепользователь - ФГБНУ БУРНИИСХ в 2000-х гг. неправомочно предоставлял данные земли за плату гражданам для индивидуального жилищного строительства, что также привело к самовольному захвату указанных земельных участков.

Решение проблемы самовольного строительства на федеральных землях усложняется тем, что постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2008 №234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных

участках, находящихся в федеральной собственности» федеральным органам исполнительной власти установлен запрет на согласование сделок, связанных с распоряжением земельными участками, находящимися в федеральной собственности.

Поэтому, на сегодня единственным решением является передача земельных участков из федеральной собственности в собственность МО ГО «Город Улан-Удэ».

На сегодняшний день, на территории Республики Бурятия действует Закон Республики Бурятия от 16.10.2002 №115-111 «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности», который предусматривает бесплатное предоставление земельных участков гражданам, имеющим в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до 31 декабря 2010 года (далее - Закон).

Таким образом, в случае передачи земельных участков из федеральной собственности в собственность МО «Город Улан-Удэ», граждане смогут оформить права на земельные участки в рамках указанного Закона.

Администрацией г. Улан-Удэ от 12.03.2014 №291-р утвержден проект планировки микрорайона «Плодово-ягодная станция г. Улан-Удэ», где предполагается жилищное строительство.

05 октября 2015 г. по итогам встречи с руководителем Сибирского территориального управления Федерального агентства научных организаций было получено принципиальное согласие на отчуждение и передачу земельных участков бывшей Плодово-ягодной опытной станции, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГБНУ БУРНИИСХ.

Однако, Федеральное агентство научных организаций (далее ФАНО) по настоящее время отказывается в согласовании решения о передаче испрашиваемых земельных участков.

Со стороны МО ГО «Город Улан-Удэ» в адрес ТУ Росимущество неоднократно направлялись обращения с просьбой о передаче земельных участков, неиспользуемых ФГБНУ БУНИИСХ, находящихся на территории г.Улан-Удэ, мкр. Верхняя Березовка, п. Зеленый, на которых расположены жилые индивидуальные дома, в том числе ДНТ «Орбита», с целью дальнейшего оформления прав граждан на земельные участки.

Вместе с тем, в результате проделанной работы, в 2017 году произведена передача земельного участка муниципальному образованию «Город Улан-Удэ», расположенных на Верхней Березовке, занимаемых ДНТ «Ботаника» (кадастровый номер: 03:24:022218:358, 58 530 кв.м.).

В отношении других земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании у ФГБНУ БурНИИСХ вновь направлено соответствующие обращения в адрес Межрегионального управления Федерального агентства, но управлению государственным имуществом в Иркутской области, Республике Бурятия и Забайкальском крае - Отдела управления федеральным имуществом и взаимодействия с органами государственной власти в Республике Бурятия.

Кроме того, на данный момент Правовым Комитетом Администрации г.Улан-Удэ подготовлено исковое заявление об истребовании земельных участков в судебном порядке.

Аналогичная ситуация складывается с федеральными земельными участками, находящимися в ведении Минобороны РФ. Так, Администрацией г.Улан-Удэ по итогам проведенной инвентаризации выявлено около 100 самовольных построек на земельных участках Минобороны РФ.

Подготовлены схемы расположения земельных участков (ст.Дивизионная, п. Вагжанова) и направлены на согласование в ФГКУ «Сибирское территориальное управление имущественных отношений» Минобороны РФ (далее - СибТУИО). Схемы Администрацией г. Улан-Удэ неоднократно подготавливались и направлялись с учетом предлагаемых изменений со стороны СибТУИО.

В результате рассмотрений схемы в августе 2017 г. поступил ответ от СибТУИО о том, чтобы Администрация г. Улан-Удэ представила документы, подтверждающие право собственности граждан на объекты недвижимого имущества, расположенные на образуемых земельных участках.

Со стороны Администрации г. Улан-Удэ в адрес СибТУИО направлено письмо от 14.12.2017 с предложением предоставить информацию о площади и конфигурации земельных участков, предполагаемых к передаче, за исключением площади, используемой в целях Минобороны, для дальнейшего проведения кадастровых работ по разделу земельного участка. На данное время позиция СибТУИО не выражена.

Имущественные отношения.

Что наиболее значительное удалось сделать в 2017 году?

Продолжается работа по приему в муниципальную собственность городского округа «город Улан-Удэ» объектов жилищно-коммунального хозяйства и социальной сферы, находящихся в республиканской и федеральной собственности, учреждений.

Также продолжена работа по актуализации данных реестра муниципального имущества и приведение его в соответствие с Приказом Минэкономразвития РФ от 30.08.2011 № 424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества».

Начата работа по установлению охранных зон в отношении объектов электросетевого хозяйства и объектов водопроводно-коммунального хозяйства.

Проведена значительная работа по постановке на учет бесхозных объектов инженерно-технического обеспечения в целях их надлежащего содержания и обслуживания ресурсоснабжающими организациями.

В 2017 году городским округом «Город Чита» заключено концессионное соглашение в отношении 273 объектов водоснабжения и водоотведения, находящихся в собственности городского округа «Город Чита».

МУП «Водоканал» г. Иркутска является предприятием, имеющим положительный финансовый результат от осуществляемой деятельности. Примечательно, что по итогам 2016 года чистая прибыль муниципального предприятия составила 289.22 млн. руб.

По всей стране наблюдалось активное продвижение в заключении концессионных соглашений в отношении имущества ЖКХ, цель которых - создание условий для привлечения инвестиций в экономику страны и повышение качества товаров, работ, услуг, организация обеспечения которыми потребителей относится к вопросам ведения органов государственной власти, органов местного самоуправления.

В жилищно-коммунальную отрасль пошли частные инвестиции. Достигнут определенный прогресс и в формировании концессионного законодательства, изменения в которое вступили в силу с 01.01.2017г.

И действительно, видны изменения в сторону «благоприятствования» частным инвесторам.

Например, теперь можно передавать в концессию объекты со значительной долей незарегистрированного имущества. Продлен срок трансформации арендных соглашений в концессионные.

Между тем на пути развития частного сектора в ЖКХ есть серьезные преграды. Процесс проходит не без проблем.

В настоящее время частному инвестору нелегко удержаться в том тарифном коридоре, который обозначило государство.

В частности, при определении условий концессионного соглашения установление тарифов на регулируемые виды деятельности для отдельных систем водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения органом регулирования тарифов не предусматриваются, либо долгосрочные параметры регулирования устанавливаются в целом по организации.

При таких обстоятельствах, у частного инвестора отсутствует интерес в заключении концессионного соглашения в объеме того задания, который устанавливается муниципалитетом, а также отсутствуют стимулы модернизировать переданную ему инфраструктуру.

Еще одной проблемой является рост задолженности по арендной плате организаций ЖКХ.

Необходимо активно прорабатывать вопросы привлечения частных инвесторов в сферу ЖКХ с учетом существующих проблем путем создания межведомственной рабочей группы, отработав вопросы с привлечением в данную рабочую группу представителей органа регулирования тарифов и профильных министерств регионального уровня. Должен быть налажен тщательный мониторинг, анализ концессий. Особое внимание необходимо уделить формированию тарифов.

Какие задачи стоят в 2018 году?

В текущем году будет продолжена работа по проведению конкурсов на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов коммунальной инфраструктуры в целях привлечения в экономику города частного капитала и уменьшения финансовой нагрузки на бюджет муниципального образования.

Совершенствование нормативной правовой базы в сфере распоряжения муниципальным имуществом: определение конкретных полномочий структурных подразделений Администрации по вопросам подготовки конкурса на право заключения концессионных соглашений в сфере ЖКХ и контроль за исполнением по реализации мероприятий.

Определение дальнейшего пользователя имущества водоснабжения и водоотведения города Улан-Удэ в рамках введенной процедуры конкурсного производства в отношении ОАО «Водоканал».

Увеличение количества зарегистрированного права собственности муниципального образования городской округ «город Улан-Удэ» на объекты бесхозяйного имущества по сравнению с предыдущим годом.

Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем?

Содействие АСДГ в решении возникающих проблем видится в следующем: создание площадки для обмена практическим опытом, проведения семинаров, конференций, «круглых столов». По результатам таких мероприятий рассмотреть вопрос о совместном выступлении с предложением о соответствующей законодательной инициативе в адрес Правительства РФ.

Считаем полезным проведение мероприятий по вопросам, связанным с практическим применением положений Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» в области ЖКХ.

В том числе обсуждение вопросов, связанных с имеющейся практикой неисполнения концессионных соглашений в различных субъектах РФ ввиду невозможности победителей конкурсов обеспечить финансирование реализации таких проектов.