

## **АБАКАН**

Администрация города Абакана относительно деятельности в области земельных отношений в 2018 ГОДУ сообщает следующее. 1. Что наиболее значительного удалось сделать.

1.1. Администрация приступила к реализации процедуры выкупа земельных участков и объектов недвижимости с целью расширения (строительства) автомобильной дороги и виадукса по ул. Мира в городе Абакане, которая является важной улично-дорожной артерией городского округа.

Так, в течение рассматриваемого периода приняты решения Администрации об изъятии для муниципальных нужд 37 помещений и 19 земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей размещению спроектированной автомобильной дороги.

Фактически выкуплены 10 жилых помещений и соответствующие земельные участки (доли земельных участков), в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирована муниципальная собственность на такие изъятые объекты.

1.2. Специалистами Администрации продолжает применяться практика самостоятельной разработки Проектов планировки и Проекта межевания территории города Абакана, что позволяет сэкономить бюджетные средства, время, а также способствует вовлечению в оборот новых земельных участков.

Поскольку, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ подготовка Проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, реализация данного вида деятельности позволила выявить и устранить некоторые «погрешности» сложившегося землепользования и предусмотреть Проектами межевания территории образование новых земельных участков путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Соответственно, у собственников земельных участков в силу положений Земельного кодекса РФ, вступивших в силу с 1 марта 2015 года, появилась правовая возможность увеличения за плату площади таких земельных участков. Так в 2017 году Администрацией было заключено только 5 соглашений о перераспределении земельных участков, а в 2018 году 12 таких соглашений, что позволило увеличить доходную часть городского бюджета.

1.3. В 2018 году проведены работы по описанию местоположения границ 13 территориальных зон, состоящих из 233 контуров. Сведения о границах таких зон внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Ввиду требований федерального законодательства о необходимости завершения таких работ к 01.01.2021 данное направление станет одним из первоочередных в настоящий и будущий рабочие периоды.

1.4. Активизировано предоставление муниципальной услуги по выдаче разрешения на размещение объектов, виды которых утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

Поскольку федеральным законодателем только 2017 т олу был предусмотрен особый порядок регистрации права собственности на объекты, не требующие разрешения на строительство, необходимость в данной услуге возрастает.

Данная мера способствует уменьшению количества выявленных случаев нарушения обязательных требований земельного законодательства, связанных с самовольным занятием земельных участков.

1.5. Администрация продолжает занимать активную позицию в работе Комиссии по вопросам рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Республике Хакасия, а также в судебных процессах.

Земельный налог и арендная плата составляют существенную часть доходов местного бюджета, при этом кадастровая стоимость земельных участков является налоговой базой, а также служит основанием для расчета арендной платы. Федеральным законодательством предусмотрена возможность установления кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной посредством решений вышеуказанной Комиссии, а также в судебном порядке.

В ходе заседаний выявляются случаи недостоверных и (или) неполных сведений, на основании которых составлены отчеты, что оказывает негативное влияние на общий процесс осуществления оценочной деятельности. Проведенный анализ указывает, что такое участие обеспечивает значимый положительный экономический эффект для Администрации. 2. Проблемы, возникающие при исполнении муниципальных функций и задач.

2.1. При осуществлении процедуры изъятия земельных участков особняком встала проблема относительно уточнения местоположения и согласования границ такого земельного участка.

Процедура изъятия земельных участков для муниципальных нужд регламентирована ст. 49 и Главой VII. 1 Кодекса. Так, в соответствии с положениями статьи 56.7 Кодекса, в целях подготовки соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд уполномоченный орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии, кроме прочего:

- выступает заказчиком кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельных участков, подлежащих изъятию, в случае, если границы таких земельных участков подлежат уточнению;

- обращается от имени правообладателя изымаемой недвижимости без доверенности с заявлением о кадастровом учете земельных участков, границы которых подлежат уточнению в связи с изъятием, если необходимо проведение государственного кадастрового учета таких земельных участков.

При этом согласие правообладателей изымаемой недвижимости на осуществление вышеприведенных действий не требуется.

Вместе с тем, статьей 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921 (далее - Приказ) установлены требования к форме и составу сведений межевого плана и его подготовке. По смыслу указанных норм федерального законодательства предусмотрено согласование границ изымаемого земельного участка с его правообладателем, что препятствует дальнейшему ходу осуществляемой процедуры, поскольку в случае несогласия правообладателя такого земельного участка разрешение сложившейся ситуации возможно исключительно в судебном порядке.

2.2. По-прежнему приходится констатировать факт бесперспективности некоторых мероприятий, осуществляемых в ходе проведения муниципального земельного контроля.

Кроме того, решением Верховного Суда Республики Хакасия от 15 июня 2018, оставленным без изменения апелляционным определением Верховного Суда Российской Федерации от 17 октября 2018 № 55-АПГ18-16, Закон Республики Хакасия от 14.07.2015 № 62-ЗРХ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Республики Хакасия» признан недействующим в части оснований для проведения Таким образом. положения федерального законодательства допускают перераспределение земель только с одним земельным участком, в результате которого может образоваться также исключительно только один земельный участок.

Вместе с тем, встречаются случаи, когда органу местного самоуправления для реализации своих полномочий требуется в конкретном местоположении способом перераспределения земель и земельных участков сразу сформировать один земельный участок или несколько земельных участков. Соответственно последовательность достижения такой цели, выраженная сначала в заключении муниципального контракта на выполнение кадастровых работ по образованию одного земельного участка, а затем - по его разделу, либо по образованию одного земельного участка, а затем- по его объединению с остальными земельными участками выглядит нерациональной и неэффективной.

Кроме того, когда образование требуемых земельных предусмотрено проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с положениями градостроительного законодательства, такой «поэтапный» механизм не может соответствовать названной документации по планировке территории. 3. Поставленные задачи

3.1. В течение 2019 года запланированы дальнейшие процедуры, связанные с изъятием объектов недвижимости для муниципальных нужд с целью «расширения» ул. Мира, конечной целью которых является создание современных, цивилизованных и комфортных условий городской среды.

3.2. Планами 2019 года, кроме исполнения текущих муниципальных функций и задач, предусмотрено заключение муниципального контракта по описанию местоположения территориальных зон, установленных действующими Правилами землепользования и застройки города Абакана.

3.3. Запланировано продолжение выполнения работ силами Администрации по подготовке Проектов планировки и Проектов межевания территории города Абакана.

3.4. В перечень задач также включен вопрос по проработке и принятию решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

На карте градостроительного зонирования территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установлены.