

АБАКАН

3. Земельные отношения

3.1. Что наиболее значительного удалось сделать

В современных условиях существования и развития городской среды область земельных отношений неразрывно связана с реализацией органами местного самоуправления градостроительной деятельности. Модель развития системы земельных отношений города Абакана регулярно корректируется и адаптируется к современным факторам, при этом градостроительная документация является основополагающей и обеспечивает системность решения вопросов развития территории. Также, этому способствует совершенствование нормативно-правовой базы, благодаря которой реализуются новые, более современные и прогрессивные проекты. В этой связи, осуществление органами местного самоуправления мероприятий в области земельных отношений в большей мере является первоначальным или параллельным этапом реализации градостроительной деятельности.

В 2021 году завершилась реализация процедуры выкупа земельных участков и объектов недвижимости с целью расширения (строительства) автомобильной дороги и виадука по ул. Мира в городе Абакане, которая является важной улично-дорожной артерией городского округа.

В период с 2018 по 2021 год для муниципальных нужд изъято 37 зданий (помещений) и 19 земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей размещению спроектированной автомобильной дороги.

В феврале 2021 года Администрацией города Абакана по результатам торгов был заключен договор аренды незастроенного земельного участка общей площадью 35 378 кв. м для комплексного освоения территории. Целью такого договора является осуществление малоэтажной многоквартирной жилой застройки, размещение комплексной игровой площадки и открытых плоскостных сооружений, а также благоустройство предоставленной территории.

Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» были введены новые правила реализации комплексного развития территории. В этой связи, с первого квартала 2021 года Администрация города Абакана осуществляла активное сотрудничество с органами исполнительной власти Республики Хакасия в целях разработки региональной нормативной правовой базы, обеспечивающей процедуры такой деятельности. В октябре 2021 года был разработан и направлен на согласование в Минстрой Хакасии Проект постановления Администрации города Абакана о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана. Данным проектом предполагается снос семи ветхих многоквартирных домов и одного нежилого здания в целях дальнейшего строительства современных многоквартирных домов.

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

Кроме того, данная деятельность обеспечивает пополнение доходной части местного бюджета, поскольку посредством утвержденного проекта межевания

территории у собственников земельных участков, в силу положений Земельного кодекса Российской Федерации, существует правовая возможность увеличения за плату площади таких земельных участков. Так, в 2021 году, было заключено 35 соглашений о перераспределении земельных участков на общую сумму порядка 75,5 млн руб.

В 2021 году активизировано предоставление следующих муниципальных услуг:

- по выдаче разрешения на размещение объектов, виды которых утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» и размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов;
- установление публичного сервитута в отдельных целях, предусмотренных Главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Данная мера способствует уменьшению количества выявленных случаев нарушения обязательных требований земельного законодательства, связанных с самовольным занятием земельных участков, а также развитию сетей инженерно-технического обеспечения и сетей электроснабжения.

В связи с вступлением с 29.06.2021 в силу Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в июле 2021 года Администрация города Абакана приступила к активной реализации мероприятий по выявлению на территории города Абакана правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Так была утверждена соответствующая Дорожная карта и издан Приказ о создании комиссии и назначении лиц, ответственных за реализацию мероприятий. К концу 2021 года проанализировано порядка 1500 ранее учтенных объектов недвижимости.

Ввиду нового порядка осуществления мероприятий муниципального контроля, установленного Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», вступившим в силу с 01.07.2021, активно разрабатывалась нормативная правовая база, в том числе, касающаяся проведения мероприятий муниципального земельного контроля. В ноябре 2021 года Советом депутатов города Абакана было утверждено Положение о муниципальном земельном контроле в границах города Абакана.

3.2. Проблемы, возникающие при исполнении муниципальных функций и задач

3.2.1. Проблемы при осуществлении муниципального земельного контроля

Муниципальный земельный контроль является важнейшим инструментом органа местного самоуправления в обеспечении гарантий соблюдения требований законности, рационального использования и охраны земель.

Вместе с тем, при осуществлении полномочий контрольного органа возникает множество проблемных аспектов, препятствующих эффективному достижению возложенных на орган местного самоуправления целей. Данные аспекты условно можно разделить на внешние (погрешности федерального законодательства, состояние подконтрольной сферы) и внутренние (проблемы контрольного органа).

Из внешних обстоятельств стоит отметить следующее.

Сравнительный анализ положений земельного законодательства, регламентирующих осуществление государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля, свидетельствует о пересечении полномочий органов государственного надзора и муниципального контроля в части полномочий по проведению проверочных мероприятий, при этом ограничивают органы муниципального земельного контроля в возможности применения мер административной ответственности, что приводит к повторным проверкам со стороны органов государственного земельного надзора, и, как следствие, к нецелесообразному использованию ресурсов контрольных (надзорных) органов.

Представляется, что в целях увеличения эффективности контроля в целом муниципальный земельный контроль должен выступать последовательным звеном в системе контрольно-надзорной деятельности, не дублирующим полномочий государственного органа, а дополняющим их. Именно поэтому орган муниципального земельного контроля города Абакана в связи со вступлением в силу Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» принял решение отказаться от плановых контрольных мероприятий, направив ресурсы на предупреждение нарушений обязательных требований.

Также, проблемой выступает низкий уровень осведомленности контролируемых лиц относительно обязательных требований, предъявляемых к ним законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами в области земельных отношений, влекущий за собой нарушение таких требований, а также отсутствие у органа муниципального земельного контроля действующих инструментов для обеспечения исполнения участниками земельных отношений требований земельного законодательства. К примеру, размер административного штрафа за нарушения земельного законодательства, ответственность за которые предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ, имеющие массовый характер среди жителей города Абакана, в большинстве случаев не превышает 5,0 тыс. руб., что, как показывает практика, не является достаточным фактором, стимулирующим к устранению нарушений. Кроме того, способствует увеличению числа нарушений обязательных требований, предусмотренных земельным законодательством, факт отсутствия какой-либо ответственности за некоторые из них: действующее законодательство не предусматривает ответственности за невыполнение требования по государственной регистрации прав на земельные участки. Имеет место и такая коллизия, когда административная ответственность предусмотрена за неиспользование земельного участка, предназначенного для садоводства, в указанных целях, в течение установленного срока, однако сам срок использования такого земельного участка федеральным законодательством не регламентирован. Усугубляет данные обстоятельства преобладающий среди граждан низкий уровень правового сознания и правовой культуры, обуславливаемый естественными социально-экономическими условиями.

В качестве внутренних проблем при осуществлении муниципального земельного контроля стоит отметить недостаточность материально-технических и трудовых ресурсов.

Вышеизложенная проблематика снижает уровень устранения нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается в рамках осуществления муниципального земельного контроля.

3.2.2. При осуществлении ряда муниципальных функций и задач в области земельных отношений возникли существенные затруднения в вопросах формирования земельных участков в связи со следующим.

В силу статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Вместе с тем, положениями статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено:

- при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается;

- при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

При этом с учетом положений статьи 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации образование одного земельного участка путем преобразования нескольких земельных участков допускается только при объединении земельных участков.

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 участков предусмотрено проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с положениями градостроительного законодательства, такой «поэтапный» механизм не может соответствовать названной документации по планировке территории.

3.2.3. При обеспечении Администрацией города Абакана регистрационных действий орган регистрации прав отказывает в государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный из публичной собственности, в случае, если лица, владеющие зданием, расположенном на таком земельном участке, на праве общей долевой собственности, являются супругами. В этой связи, орган регистрации прав делает выводы, что заключая договор купли-продажи земельного участка с органом местного самоуправления в простой письменной форме, супруги изменяют установленный законодательством режим общей совместной собственности на режим общей долевой собственности и, соответственно, договор содержит элементы брачного договора, подлежащего нотариальному удостоверению. В этой связи орган регистрации прав предлагает представить нотариально удостоверенный брачный договор.

Однако, Земельный кодекс Российской Федерации, а также созданные в связи с его исполнением нормативные правовые акты, не содержат специальных указаний касательно установления фактов наличия (отсутствия) супружеских отношений между участниками общей долевой собственности на здание, расположенное на предоставляемом земельном участке. Также, уполномоченным органом не предусмотрено требовать согласие супругов на осуществление сделки по заключению Договоров купли-продажи земельных участков и (или) соглашений по увеличению площади частных земельных участков.

3.2.4. В условиях сложившейся на территории Российской Федерации судебной практики и недостаточного нормативно-правового регулирования порядка размещения антенно-мачтовых сооружений связи и зарядных станций (терминалов) для электротранспорта, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, возникает ряд проблемных аспектов, поскольку при рассмотрении подобных обращений у Администрации города Абакана отсутствуют правовые механизмы, позволяющие учитывать требования по обеспечению вопросов безопасности при размещении рассматриваемых объектов, а также рациональности и правомерности использования городской среды и т.п.

3.3. Задачи, поставленные на 2022 год

Основной задачей является реализация постановления Администрации о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана, а также подготовка подобных проектов по комплексному развитию двух территорий жилой застройки города Абакана.

Планами 2022 года, кроме исполнения текущих муниципальных функций и задач, предусмотрена активная реализация мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в рамках реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ.

4. Имущественные отношения

4.1. Что наиболее значительного удалось сделать

Комитетом муниципальной экономики Администрации города Абакана при реализации полномочий в сфере управления муниципальным имуществом в 2021 году осуществлялся учет муниципального имущества и ведение Реестра муниципальной собственности города Абакана на магнитных носителях.

Всего в муниципальной собственности на 01.01.2022 находится 8 муниципальных предприятий, 4 муниципальных казенных учреждения, 102 муниципальных бюджетных учреждения, 5 муниципальных автономных учреждений, 2 муниципальных фонда.

От лица муниципального образования город Абакан Комитет муниципальной экономики Администрации города Абакана является учредителем в 12 хозяйственных обществах и принимает участие в управлении ими.

В порядке контроля за деятельностью муниципальных предприятий, учреждений и предприятий смешанной формы собственности анализировались их балансы, проводились мероприятия по повышению эффективности деятельности предприятий, осуществлялось согласование списания основных средств и оформление передачи их с баланса на баланс. Проводилась дальнейшая работа по приведению в соответствие с действующим законодательством Уставов муниципальных предприятий, учреждений.

Приняты в муниципальную собственность 49 объектов инженерной инфраструктуры, 14 объектов недвижимости, 20 жилых помещений, бронзовый памятник советскому солдату на гранитном постаменте.

Зарегистрировано право муниципальной собственности на 155 объектов недвижимого имущества, 41 объект поставлен на учет как бесхозное имущество.

Осуществлялся контроль за выполнением договорных обязательств по 303 договорам аренды и 236 договорам безвозмездного пользования, за перечислением арендной платы, проводилась работа по взысканию долгов и по выявлению неиспользуемых помещений, а также площадей, переданных в субаренду без согласования.

В адрес должников и нарушителей условий договоров аренды направлена 191 претензия, на общую сумму 54,2 млн руб., подано 31 исковое заявление о взыскании задолженности по арендным платежам и неустойке за просрочку арендных платежей на общую сумму 7,0 млн руб. В службу судебных приставов направлено 15 исполнительных листов на сумму 2,7 млн руб. Взыскано 305,1 тыс. руб. неустойки за просрочку арендных платежей и штрафов за нарушение условий договоров.

В 2021 году подготовлена документация на проведение 32 открытых аукционов на право аренды нежилых помещений, в результате которых был заключено 24 договора аренды. Итоговый размер арендной платы в результате торгов в среднем возрос в 1,8 раза от начальной цены аренды.

Согласно изменениям в федеральном законодательстве все торги по продаже муниципального имущества осуществлялись в электронной форме.

Продолжена работа по реализации Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого предпринимательства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В течение года поступило 21 заявление субъектов малого предпринимательства о реализации преимущественного права на выкуп арендуемого имущества. По 16 заявлениям утверждены условия приватизации арендуемых помещений. В отчетном году заключено 15 договоров купли-продажи. От продажи арендуемых муниципальных помещений в городской бюджет поступило 169,1 млн руб.

4.2. Проблемы, возникающие при исполнении муниципальных функций и задач

Работа со Службой судебных приставов на предмет взыскания задолженности по расторгнутым договорам аренды на основании решений Арбитражного суда Республики Хакасия и предъявленных исполнительных листов.

4.3. Задачи, поставленные на 2022 год

1. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в рамках реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ.

2. Выявление, постановка на учет и регистрация прав на бесхозное имущество.

3. Эффективное использование муниципального имущества, переданного в аренду и безвозмездное пользование.

4. Совершенствование претензионной работы с арендаторами, имеющими задолженности по арендным платежам. Постоянное взаимодействие с юридической

службой в работе по направлению исковых заявлений и взысканию долгов в судебном порядке.

5. Выполнение плана мероприятий по росту доходов в городской бюджет, оптимизации расходов и совершенствованию долговой политики.

6. Оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и самозанятым гражданам.