

АБАКАН

3. Земельные отношения

3.1. Наиболее значительное, что удалось сделать в 2023 году

3.1.1. В 2023 году с целью реконструкции автомобильной дороги местного значения по ул. Гайдара в границах ул. Партизанская – ул. Советская, а также с целью реконструкции автомобильной дороги местного значения по ул. Крылова в границах ул. Ипподромная – ул. Макаренко приняты решения об изъятии для муниципальных нужд города Абакана шести земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

С целью строительства магистрального водовода части VI, IX и X жилых районов города Абакана приняты решения об изъятии для муниципальных нужд города трех земельных участков, расположенных в границах территории ул. Пирятинская.

В целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана в границах просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Советская, ул. Тараса Шевченко, принято решение об изъятии путем выкупа для муниципальных нужд города Абакана трех земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, находящихся в границах территории.

3.1.2. Специалистами Администрации города Абакана продолжает применяться практика самостоятельной разработки 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 площади таких земельных участков путем заключения соглашений о перераспределении на основании утвержденного проекта межевания. Так в 2023 году Администрацией города Абакана было заключено 20 соглашений. Общая сумма, уплаченная за перераспределение, составила порядка 41 млн руб.

3.1.3. Активно реализуются мероприятия по выявлению на территории города Абакана правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». К концу 2023 года проанализировано 15 942 объектов недвижимости.

3.2. Проблемы, возникающие при исполнении муниципальных функций и задач

3.2.1. Проблемы при осуществлении муниципального земельного контроля.

Практика осуществления муниципального земельного контроля в границах города Абакана в условиях действия особого правового режима, установленного постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях

организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», выявила следующие проблемные аспекты:

- отсутствие эффективности профилактических мероприятий в отношении уже свершившегося нарушения обязательных требований земельного законодательства. В большинстве случаев профилактические мероприятия не приводят к первостепенной цели - устранению правонарушения. Действующий мораторий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий, осуществляемых во взаимодействии с контролируемым лицом, а также произошедшее реформирование Кодекса РФ об административном правонарушении стали причиной невозможности привлечения контролируемого лица к административной ответственности, что, как показывает практика осуществления на территории города Абакана муниципального земельного контроля, являлось бы наиболее действенным инструментом, побуждающим к устранению нарушения. Повысить процент устранения правонарушений в условиях моратория, по нашему мнению, могло бы наделение органа муниципального земельного контроля полномочиями по выдаче предписаний об устранении выявленного нарушения, аналогично действующим полномочиям в рамках муниципального контроля в сфере благоустройства;

- затруднительность получения согласования органа прокуратуры на проведение внепланового контрольного мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом. Как показала практика, зачастую органы прокуратуры при принятии решения о согласовании контрольного мероприятия руководствуются критерием наличия угрозы жизни и здоровью граждан, при этом не расценивают правонарушение с точки зрения наличия угрозы иным охраняемым законом ценностям (к примеру, правам и законным интересам граждан и организаций);

- отсутствие единообразного подхода к утверждению индикаторов риска нарушения обязательных требований законодательства между органами государственного земельного надзора и органами муниципального земельного контроля. Основные индикаторы риска нарушения обязательных требований законодательства, утвержденные Приказом Росреестра от 09.07.2021 № П/0303, и успешно применяемые в работе органом государственного земельного надзора Республики Хакасия, не могут использоваться органом муниципального земельного контроля, поскольку, по мнению прокуратуры Республики Хакасия, не соответствуют требованиям Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

- отсутствие типовых индикаторов риска нарушения обязательных требований законодательства по муниципальному земельному контролю;

- отсутствие у органа муниципального земельного контроля действующих инструментов для обеспечения исполнения участниками земельных отношений требований земельного законодательства.

Вышеуказанные аспекты препятствуют эффективному достижению целей 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 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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 ст. 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 ст. 11.6 ЗК РФ 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, ЗК РФ, 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 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 обращений заявителей о размещении вышеуказанных объектов на землях, частях земельных участков 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.

Судебная практика по данному вопросу противоречива.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 01.11.2021 по делу № 301-ЭС21-8488, А17-2546/2020 установлено, что вопросы размещения антенно-мачтовых сооружений связи могут регулироваться правилами благоустройства территории муниципальных образований.

Однако, Второй кассационный суд общей юрисдикции в определении от 25.01.2023 по делу № 88а-123/2023 исходит из того, что антенно-мачтовые сооружения не относятся к объектам благоустройства, поэтому порядок размещения данных сооружений не может составлять предмет регулирования правил благоустройства.

В связи с изложенным, создается правовая неопределенность и нарушение принципа единообразия правоприменительной практики по данному вопросу.

3.2.5. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, на которых расположены здания, собственникам таких зданий. Ст. 39.20 ЗК РФ установлено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность для граждан и юридических лиц, являющихся собственниками зданий, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии со сложившейся судебной практикой собственник здания обязан обосновать площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации здания, при приватизации соответствующего публичного земельного участка. Так, согласно правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, выраженной в определении от 30.11.2021 № 2518-О, формирование границ и площади земельного участка, предоставляемого без торгов собственникам зданий или сооружений, должно производиться исходя из необходимости обеспечения функционального использования этих объектов. Однако действующим законодательством такое требование не закреплено, и такого основания в отказе предоставления муниципальной услуги по предоставлению юридическим и физическим лицам в собственность земельных участков нет, что вызывает трудности при предоставлении данной услуги.

В этом случае можно говорить о неурегулированности законодательства и судебной практики. В настоящее время разработан проект Федерального закона «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ID проекта 02/04/08-23/00141151), направленный на решение данной проблемы, но на сегодняшнюю дату он не внесен на рассмотрение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

3.2.6. Также представляется актуальной проблема изменения границ образованных и поставленных на кадастровый учет земельных участков, занятых многоквартирными домами (далее – МКД), в связи с размещением рядом с МКД объектов, которые в силу ряда объективных обстоятельств не вошли в территорию земельного участка (групповые резервуарные установки сжиженного газа (газгольдерные), пункты ТБО и подземные овощехранилища, детские и спортивные площадки и т.п.).

Включить прилегающую к МКД территорию возможно путем присоединения публичных земель к уже сформированному и поставленному на кадастровый учет земельному участку, составляющему общую долевую собственность собственников помещений в МКД, в соответствии с процедурой перераспределения земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

При этом перераспределение возможно только при наличии предусмотренных пп. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ оснований и за плату, что противоречит ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», так как земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, по результатам заключенного соглашения о перераспределении земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, и земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, потребуется осуществить государственную регистрацию права общей долевой собственности всех собственников помещений в данном многоквартирном доме на образованный земельный участок, что представляется избыточным с точки зрения положений жилищного законодательства и требует отдельного правового регулирования.

3.2.7. Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции, действующей с 30.12.2020) не установлена возможность применения механизма комплексного развития территорий в отношении территорий, на которых расположены исключительно дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома.

Для города Абакана вышеуказанный механизм был востребован, поскольку давал возможность развитию территорий, занятых частными домовладениями на центральных улицах города, нарушающими формирующийся архитектурный облик города, и решал проблему освобождения земельных участков, занятых индивидуальной жилой застройкой, для последующей многоэтажной застройки. Подтверждением вышеприведенным доводам служит Стратегия социально-экономического развития города Абакана до 2030 года, утвержденная решением Совета депутатов г. Абакана от 22.12.2020 № 218 (то есть до вступления в силу Федерального закона 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»), предусматривающая, кроме прочего, развитие внутренней территории городского округа, занятой устаревшей усадебной застройкой, посредством

применения механизма изъятия таких объектов в рамках комплексного подхода. Соответственно, установление запрета на изъятие объектов индивидуальной жилой застройки стало препятствием в реализации запланированных стратегических мероприятий.

Администрация города Абакана в целях эффективного развития механизма комплексного развития территорий полагает целесообразным внесение изменений в ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части установления возможности применения механизма комплексного развития территорий в отношении территорий, на которых расположены исключительно дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома.

3.2.8. К проблемным аспектам реализации мероприятий в рамках Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возможно отнести:

- положениями ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к ранее учтенным объектам недвижимости отнесены объекты, технический учет или государственный учет которых осуществлен до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Соответственно, к ранее учтенным относятся земельные участки, учет которых состоялся до 01.03.2008, и здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, учтенные до 01.01.2013. В свою очередь, ранее возникшими считаются права на объекты недвижимости, зарегистрированные до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 01.09.1999 - дата создания на территории Республики Хакасия уполномоченного органа по регистрации прав). Таким образом, законодательством о регистрации недвижимости не устанавливается зависимость между статусом ранее учтенного объекта недвижимости и наличием ранее возникших прав, что, безусловно, влияет на показатели эффективности работы с ранее учтенными объектами;

- наличие в правоустанавливающем документе информации только о фамилии, имени и отчестве или инициалах правообладателя, исключающее дальнейшие мероприятия ввиду объективной невозможности идентифицировать лицо и принять решение о выявлении правообладателя объекта;

- продолжительность периода ожидания ответов на запросы в организацию, осуществляющую до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» учет и регистрацию прав на объекты недвижимости, ввиду объективной загруженности предприятия запросами от различных органов;

- неполноценное функционирование системы межведомственного информационного взаимодействия посредством Системы исполнения регламентов (СИР версия 3.1) в части отсутствия необходимых сведений ЗАГС о месте рождения, о смене имени, о заключении брака, что в дальнейшем препятствует получению информации о СНИЛС;

- некорректная работа адаптеров системы МВД по получению сведений о паспортных данных и регистрации по месту жительства: ответы на запросы в МВД в ряде случаев не приходят либо содержат противоречивые данные;

- отсутствие возможных к использованию сведений, полученных от Управления ФНС по Республике Хакасия, в рамках Протокола совещания, проведенного 20.04.2023 центральным аппаратом Росреестра по исполнению пп. «а» п. 2 перечня поручений Президента Российской Федерации от 11.08.2022 № Пр-1424, а также согласно пп. 6 п. 4 ст. 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 18-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В отношении только 7%, ранее учтенных объектов недвижимости, являющихся предметом запроса органа местного самоуправления, Управлением ФНС по РХ предоставлена информация, однако ее применение не представляется возможным ввиду отсутствия сведений о лежащих в ее основе правоустанавливающих документах.

Имеет смысл отметить и законодательные особенности применения положений ст. 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

- отсутствие объективности правовых оснований для принятия решений о выявлении бесхозного здания в отсутствие правоустанавливающего документа на него, но при наличии зарегистрированных прав на земельный участок, в границах которого расположено такое здание;

- правовая неопределенность при выявлении ранее учтенных объектов недвижимости, имеющих признаки выморочного имущества, в случае наличия наследников, которые приняли иное имущество наследодателя, кроме выявленного.

3.3. Задачи, поставленные на 2024 год

3.3.1. В 2024 году основной задачей Администрации города Абакана является реализация Проекта о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана, а также подготовка подобных проектов по комплексному развитию иных территорий жилой застройки и незастроенной территории города Абакана.

3.3.2. В целях совершенствования и повышения эффективности деятельности по муниципальному земельному контролю в городе Абакане основной задачей контрольного органа на текущий 2024 год является разработка и утверждение «рабочих» индикаторов риска нарушения обязательных требований земельного законодательства, которые позволят осуществлять согласование проведения внеплановых контрольных мероприятий с органами прокуратуры, и, тем самым, будут являться наиболее действенным инструментом в обеспечении соблюдения обязательных требований земельного законодательства. Утверждение индикаторов риска запланировано по результатам февральской сессии Совета депутатов города Абакана.

4. Имущественные отношения

4.1. Наиболее значительное, что удалось сделать в 2023 году

При реализации полномочий в сфере управления муниципальным имуществом в 2023 году осуществлялся учет муниципального имущества и ведение Реестра муниципальной собственности города Абакана.

На 01.01.2024 стоимость основных фондов, находящихся в собственности муниципального образования город Абакан составила 25 210 млн руб., всего в собственности находится 7 муниципальных предприятий, 4 муниципальных казенных учреждения, 103 муниципальных бюджетных учреждения, 6 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.

В 2023 году приняты в муниципальную собственность 166 объектов, из них: 148 объектов инженерной инфраструктуры и 18 объектов недвижимости, в том числе 17 жилых помещений.

Зарегистрировано право муниципальной собственности на 87 объектов недвижимого имущества, 56 объектов поставлено на учет как бесхозяйное имущество.

В отчетном году осуществлялся контроль за выполнением договорных обязательств по 261 договору аренды и 260 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 201 претензия о возникшей задолженности на общую сумму 29,0 млн руб., подано 37 исковых заявлений о взыскании задолженности по арендным платежам и неустойке за просрочку арендных платежей на общую сумму 7,4 млн руб. В службу судебных приставов направлено 12 исполнительных листов на сумму 2,4 млн руб. Взыскано 1,4 млн руб. неустойки за просрочку арендных платежей и штрафов за нарушение условий договоров.

В 2023 году подготовлена документация на проведение 38 открытых аукционов на право аренды нежилых помещений, в результате которых было заключено 26 договоров аренды. Итоговый размер арендной платы в результате торгов в среднем возрос в 2,8 раза от начальной цены аренды.

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 отчетном году заключено 9 договоров купли-продажи. Всего в 2023 году от продажи арендуемых муниципальных помещений в городской бюджет поступило 88,4 млн руб.

В отчетном году было продано 12 муниципальных объектов, в том числе: 8 объектов незавершенного строительства (гаражи), 2 гаража, котельная в стадии

реконструкции и жилой дом. Поступления от продажи указанного муниципального имущества составили 22,8 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 2024 год

1. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в рамках реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Выявление, постановка на учет и регистрация прав на бесхозяйное 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.