

АБАКАН

Земельные отношения

Наиболее значительное, что удалось сделать в 2025 году

1. В 2025 году в целях реконструкции автомобильной дороги общего пользования местного значения по улице Ленинского Комсомола в границах ул. Тельмана – ул. Чертыгашева начата реализация решения об изъятии для муниципальных нужд города Абакан земельных участков и объектов недвижимости: приняты необходимые правовые акты, в досудебном и судебном порядке рассматриваются вопросы изъятия недвижимости.

Завершена процедура сноса многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, по ул. Розы Люксембург, 1А (не был включен в федеральную, региональную адресную программу переселения). Принято постановление Администрации города Абакана о сносе многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, по ул. Розы Люксембург, 7. В рамках расселения граждан из аварийного жилья по всем соглашениям об изъятии недвижимости для муниципальных нужд, а также по судебным решениям об изъятии недвижимости произведена выплата возмещения за счет муниципального бюджета. Также применялась практика заключения соглашений о предоставлении взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения.

Во взаимодействии с застройщиками идет реализация договоров комплексного развития территорий.

В целях исполнения постановления Администрации города Абакана об изъятии земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости для муниципальных нужд города Абакана, связанных с комплексным развитием территории жилой застройки КРТ-4, обеспечено рассмотрение вопросов изъятия недвижимости в досудебном и судебном порядке.

2. Обеспечено выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения в отношении двух кадастровых кварталов, расположенных на территории промышленного узла города Абакана. По итогам работ утверждены карты-планы территории, содержащие сведения, необходимые для государственного кадастрового учета, о 90 земельных участках и о 176 объектах недвижимости (зданиях, сооружениях и объектах незавершенного строительства), расположенных в границах территории проведения работ. Кроме того, выявлено 75 объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, и в отношении которых у лиц, использующих данные объекты, отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы; это позволило органу местного самоуправления приступить к соответствующим мероприятиям в рамках имеющихся полномочий с целью вовлечения таких объектов в налогообложение.

3. Осуществлен объемный перечень подготовительных мероприятий в целях проведения в 2026 году на территории дополнительных 75-ти кадастровых кварталов города Абакана комплексных кадастровых работ федерального значения.

Наиболее трудные проблемы, которые не удалось решить в прошедшем году

1. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

2. Согласно ч. 8 ст. 27 ЗК РФ запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования. Соответственно, собственник объекта капитального строительства имеет преимущественное право на приобретение такого земельного участка в аренду.

Местоположение береговой линии считается определенным со дня внесения сведений о местоположении береговой линии в единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). На территории города Абакана сведения о береговой полосе водных объектов внесены в ЕГРН надлежащим образом.

В части береговой полосы на территории Республики Хакасия сложилась неоднозначная судебная практика. Так, в соответствии с апелляционным определением Верховного Суда Республики Хакасия от 14.01.2025 по делу № 33-79/2025 береговая полоса является неотъемлемой частью водного объекта, связана с ним территориально и функционально, составляет с ним единое целое как природный комплекс и в силу положений ст. 8 Водного кодекса Российской Федерации относится к собственности Российской Федерации. В связи с данной судебной практикой полномочиями по распоряжению земельными участками, в пределах которых находится береговая полоса, обладает Российская Федерация.

В связи с этим существует правовая неопределенность в полномочиях по распоряжению земельными участками, в границах которых находится береговая полоса.

3. На территории города Абакана в ближайшее время будут установлены и внесены в ЕГРН зоны с особыми условиями использования территории – зоны затопления, подтопления. Ч. 6 ст. 67.1 Водного кодекса РФ устанавливает в границах зон затопления, подтопления запрет на размещение новых объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления, который не может быть рассмотрен как категорический запрет на строительство жилого дома, приобретение земельного участка в собственность.

В связи с этим, вопрос предоставления публичного земельного участка, расположенного в зоне подтопления, вид разрешенного использования которого предусматривает строительство объекта капитального строительства, остается неоднозначным, поскольку в отсутствие обязательных требований к подготовке проектной документации на возведение индивидуального жилого дома, садового дома или индивидуального гаража ожидать проработки гражданином мероприятий по инженерной защите возводимого объекта сомнительно. В данном случае может считаться, что риск строительства таких индивидуальных объектов без должной защиты принимают правообладатели земельных участков. Однако в случае негативных последствий Администрация полагает, что именно уполномоченный публичный орган, предоставлявший земельный участок с подобными ограничениями по строительству, может оказаться в положении лица, несущего ответственность, включая уголовную и материальную.

4. К проблемным аспектам реализации мероприятий в рамках Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» относится наличие в правоустанавливающих документах информации только о фамилии, имени и отчестве или инициалах правообладателя, что исключает дальнейшие мероприятия вследствие объективной невозможности идентифицировать лицо и принять решение о выявлении правообладателя объекта.

Отметим особенности применения положений ст. 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

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

отсутствие возможности выявления правообладателя объекта, возведенного на отведенном земельном участке, вследствие формального отсутствия правоустанавливающих документов на данный объект;

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

Задачи, поставленные на 2026 год

1. В 2026 году основной задачей является реализация Проекта о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана в границах ул. Маршала Жукова – ул. Крылова, а также подготовка иных проектов по комплексному развитию иных территорий жилой застройки и незастроенной территории города Абакана.

2. Завершение процедуры изъятия для муниципальных нужд города земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости с целью реконструкции автомобильной дороги общего пользования местного значения по ул. Ленинского Комсомола в границах ул. Кирова – ул. Чертыгашева.

3. Успешная реализация выполнения комплексных кадастровых работ федерального значения на территории города Абакана.

4. Обеспечение эффективности мероприятий 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».

Имущественные отношения

Наиболее значительное, что удалось сделать в 2025 году

При реализации полномочий в сфере управления муниципальным имуществом в 2025 году осуществлялся учет муниципального имущества и ведение Реестра муниципальной собственности города Абакана.

На 01.01.2026 стоимость основных фондов, находящихся в собственности муниципального образования город Абакан составила 26 664 млн руб., всего в собственности находится 2 муниципальных предприятия, 4 муниципальных казенных учреждения, 103 муниципальных бюджетных учреждения, 7 муниципальных автономных учреждений, 2 муниципальных фонда.

От лица муниципального образования город Абакан Комитет муниципальной экономики Администрации города Абакана является учредителем в 16 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 2025 году приняты в муниципальную собственность 80 объектов, из них: 60 объектов инженерной инфраструктуры, 19 жилых помещения и одно нежилое помещение.

Зарегистрировано право муниципальной собственности на 37 объектов недвижимого имущества, 17 объектов поставлено на учет как бесхозяйное имущество.

В отчетном году осуществлялся контроль за выполнением договорных обязательств по 206 договорам аренды и 258 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 173 претензии о возникшей задолженности на общую сумму 15,5 млн руб., подано 10 исковых заявлений о взыскании задолженности по арендным платежам и неустойке за просрочку арендных платежей на общую сумму 1,6 млн руб. В службу судебных приставов направлено 10 исполнительных листов на сумму 1,1 млн руб. Взыскано 0,9 млн руб. неустойки за просрочку арендных платежей и штрафов за нарушение условий договоров.

В 2025 году подготовлена документация на проведение 13 открытых аукционов на право аренды нежилых помещений, в результате которых было заключено 9 договоров аренды. Итоговый размер арендной платы в результате торгов в среднем возрос в 1,8 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 2025 году от продажи арендуемых муниципальных помещений в городской бюджет поступило 61,1 млн руб.

В отчетном году было продано 5 муниципальных объектов, в том числе: 2 гаража, одна квартира, два нежилых здания. Поступления от продажи указанного муниципального имущества составили 19,3 млн руб.

Наиболее трудные проблемы, которые не удалось решить в прошедшем году

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

Задачи, поставленные на 2026 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. Выполнение плана мероприятий по росту доходов в городской бюджет, оптимизации расходов и совершенствованию долговой политики.
5. Постоянное взаимодействие с юридической службой в работе по направлению исковых заявлений и взысканию долгов в судебном порядке.
6. Оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и самозанятым гражданам.