

КРАСНОЯРСК

Земельные и имущественные отношения

Что наиболее значительное удалось сделать в 2025 году?

1. В рамках реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2148, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Соглашением о предоставлении субсидии ППК «Роскадастр» на выполнение комплексных кадастровых работ от 30.01.2025 № 321-20-2025-002 на территории города Красноярск выполнены комплексные кадастровые работы (далее – ККР) федерального значения в отношении объектов недвижимости, расположенных в 96 кадастровых кварталах.

В результате ККР в отношении 41 534 объектов недвижимости, 23 048 земельных участков, 18 484 объектов капитального строительства осуществлены следующие мероприятия, результаты которых внесены в Единый государственный реестр:

- уточнены местоположения границ земельных участков и объектов капитального строительства;
- выявлены и устранены реестровые ошибки в описании местоположения границ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства;
- приведены адресные характеристики объектов недвижимости в соответствие с Федеральной информационной адресной системой.

1. В рамках реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» проведен анализ 50 691 объектов недвижимости, в результате которых:

- 99 объектов, в отношении которых правообладатели выявлены и внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- 2 962 объекта недвижимости сняты с кадастрового учета на основании акта осмотра;
- 1 038 объектов, в отношении которых зарегистрированы ранее возникшие права;
- 17 457 объектов сняты с кадастрового учета в рамках работ по верификации сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

3. В рамках муниципальной программы «Создание условий для развития предпринимательства в городе Красноярске», утвержденной постановлением администрации города Красноярска от 14.11.2022 № 1002 «Об утверждении муниципальной программы «Создание условий для развития предпринимательства в городе Красноярске», оказана имущественная поддержка субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», путем заключения семи договоров аренды недвижимого имущества (в том числе четырех договоров аренды нежилых помещений, трех договоров аренды земельных участков).

4. В соответствии с порядком, установленным постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» в 2025 году проведены публичные торги по продаже 3 объектов незавершенного строительства.

5. Изданы распоряжения администрации города об определении частей территории города Красноярска, на которых могут реализовываться инициативные проекты в 2025 году по 15 адресным ориентирам.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

Наиболее значимой проблемой остается низкая платежная дисциплина по своевременному внесению платы по договорам аренды земельных участков и муниципальной собственности, что приводит к образованию задолженности. Несмотря на постоянную работу, проводимую департаментом по взысканию задолженности, существенного снижения задолженности не отмечается.

Какие задачи стоят в 2026 году?

- в рамках проведенной в соответствии Законом Красноярского края от 15.05.2025 № 9-3914 «О территориальной организации местного самоуправления в Красноярском крае» муниципальной реформы проведение инвентаризации и анализа договоров аренды земельных участков, расположенных на присоединенных территориях, в части их соответствия действующему законодательству, при необходимости разработка новых нормативных правовых актов или внесение изменений в существующие;

- обеспечить проведение комплексных кадастровых работ на территории города Красноярска федерального значения в отношении 79 кадастровых кварталов, а также регионального значения в отношении 124 кадастровых кварталов города Красноярска;

- продолжить работу по реализации мероприятий в рамках Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьи 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости;

- обеспечить проведение кадастровых работ в отношении сооружений, являющихся бесхозным имуществом, и их постановку на учет в ЕГРН;

- продолжить работу по взысканию задолженности перед бюджетом города по договорам аренды земельных участков и муниципальной собственности.

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

Согласно части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в рамках мероприятий по муниципальному земельному контролю выявляются объекты капитального строительства, обладающие признаками самовольной постройки, и по результатам контрольных мероприятий готовятся уведомления о выявлении самовольной постройки для направления в уполномоченный орган местного самоуправления в целях принятия решения, предусмотренного пунктом 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В силу Приказа Минстроя России от 03.05.2023 № 321/пр обязательным документом, подтверждающим наличие признаков самовольной постройки, является акт контрольного мероприятия, составленный должностным лицом или органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление муниципального земельного контроля.

Вместе с тем, согласно статье 19, части 1.1 статьи 21 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном

контроле в Российской Федерации» (далее – Закон о контроле) акты контрольных (надзорных) мероприятий оформляются посредством внесения сведений о них в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (далее – ЕРКНМ) и их подписания.

Правилами формирования и ведения ЕРКНМ, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2021 № 604, установлено, что сведения о контролируемом лице являются обязательным пунктом акта контрольного мероприятия.

В практике осуществления муниципального земельного контроля в городе Красноярске более 20 процентов выявляемых объектов самовольного строительства не имеют собственника и выстроены неустановленными лицами на не предоставленных в установленном порядке земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена.

Отсутствие сведений о собственнике или застройщике (контролируемое лицо) не позволяет оформить акт контрольного мероприятия, являющийся документом, подтверждающим наличие признаков самовольной постройки.

Осуществление в ходе контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами контрольных действий, позволяющих устанавливать контролируемых лиц, (опрос, получение письменных объяснений, истребование документов) Законом о контроле не предусмотрено. Допускается проводить только осмотр и инструментальное обследование.

Вместе с тем, в соответствии с частью 13 статьи 55.32 ГрК РФ, орган местного самоуправления обязан осуществлять снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями, в том числе в случае если лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, не было выявлено.

Согласно пункту 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» вопросами местного значения городского округа являются: принятие в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации решения о сносе самовольной постройки; решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями; осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

Орган администрации города Красноярска, уполномоченный на принятие решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, отказывается рассматривать протоколы контрольных действий (осмотр, инструментальное обследование), подготовленные в рамках муниципального земельного контроля, в качестве документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки и являющиеся приложением к уведомлению о выявлении самовольной постройки, ввиду того, что протоколы не могут подменять акт контрольного мероприятия, который прямо указан Приказе Минстроя.

Таким образом, в связи с невозможностью оформить в соответствии с требованиями действующего законодательства акт контрольного мероприятия, в случае нарушения обязательных требований, выражающихся в строительстве неустановленными лицами объектов капитального строительства на не предоставленных земельных участках, подготовить уведомление о выявлении

самовольной постройки и исполнить возложенные на орган администрации города Красноярска обязанности, направленные на снос выявляемых построек или их приведение в соответствие с установленными требованиями, не представляется возможным.

В этой связи считаем необходимым дополнить функционал ЕРКНМ возможностью внесения актов контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами и без указания сведений о контролируемых лицах либо установить, что наравне с актом контрольного мероприятия и сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, документом, подтверждающим наличие признаков самовольной постройки, является протокол контрольного действия (осмотра, инструментального обследования), составленный исполнительным органом государственной власти, должностным лицом или органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление контроля (надзора), указанным в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, в соответствии с Законом о контроле.

Поскольку объекты самовольной постройки, обладающие признаками бесхозного имущества, создают угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, считаем необходимым оказать содействие в решении изложенной проблемы и инициировать внесение уполномоченными органами изменений в правовые акты.