

ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ

Земельные и имущественные отношения

Что наиболее значительное удалось сделать в 2025 году

В рамках приоритетных задач по передаче земельных участков резидентам территории опережающего развития «Камчатка» в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.08.2015 № 899 «О создании территории опережающего развития «Камчатка» в 2025 году передано в собственность АО «Корпорация развития Дальнего Востока» 2 земельных участка.

В целях реализации закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 79-ФЗ), статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 137-ФЗ) предоставлено гражданам для собственных нужд (размещение гаражей) 1 390 земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с Законом Камчатского края от 03.03.2021 № 562 «О предоставлении земельных участков в собственность граждан Российской Федерации, имеющим трех и более детей, в Камчатском крае» (далее - Закон Камчатского края № 562) в 2025 году в адрес Управления имущественных и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (далее - Управление имущественных и земельных отношений) поступило 191 заявление от многодетных семей о постановке на учет в качестве многодетной семьи, имеющей право на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства, по 135 заявлениям принято положительное решение.

В соответствии с Законом Камчатского края № 562 предоставлен в собственность многодетной семье бесплатно 1 земельный участок площадью 0,1500 га.

Показатель получения земельных участков в 2025 году снизился в связи с обращением многодетных семей за денежной компенсацией.

В соответствии с Законом Камчатского края от 02.10.2023 № 251 «О предоставлении земельных участков в собственность отдельных категорий граждан, принимающих (принимавших) участие в специальной военной операции, и членов их семей в Камчатском крае» (далее - Закон Камчатского края № 251) в 2025 году в адрес Управления имущественных и земельных отношений поступило 222 заявления от участников специальной военной операции (далее - СВО) и членов их семей о постановке на учет в качестве имеющих право на получение земельного участка в собственность бесплатно, по 21 заявлениям принято положительное решение о постановке на учет.

В рамках предоставления муниципальной услуги «Постановка граждан на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно» участникам СВО и членам их семей в 2025 году предоставлено 94 земельных участка в собственность бесплатно. В рамках межведомственного взаимодействия в электронном виде поданы заявления в Управление Росреестра по Камчатскому краю на регистрацию права собственности граждан и юридических лиц по 2 623 земельным участкам, на государственную регистрацию права постоянного (бессрочного) пользования по 53 земельным участкам, на государственную регистрацию прекращения права постоянного (бессрочного) пользования по 7 земельным участкам.

Проведено 33 аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, из них 18 аукционов - под индивидуальное жилищное строительство площадью 1,0351 га и 5 аукционов под объекты коммерческого строительства площадью 2,4716 га.

В 2025 году проведено 4 аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство общей площадью 0,4321 га, 1 аукцион в электронной форме по продаже права на заключение договоров аренды под многоквартирное жилищное строительство площадью 0,1866 га, 1 аукцион в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды под личное подсобное хозяйство площадью 0,1048 га, 2 аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды под садоводство площадью 0,2000 га, 2 аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договоров купли-продажи под садоводство площадью 0,2056 га. Руководствуясь статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 11, 56.2, 56.6, подпунктом 4 пункта 2 статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации изъято 30 земельных участков под аварийными многоквартирными домами.

По состоянию на 01.01.2026 года учтено 1 176 действующих договоров аренды земельных участков, 1 проект договора аренды направлен на подписание заявителю. Всего по действующим договорам числится 2 780 арендаторов. В связи с оформлением земельных участков в собственность на основании статьи 3.7 Федерального закона № 137-ФЗ («гаражная амнистия») в 2025 году количество арендаторов земельных участков уменьшилось.

По результатам аукционов заключено 29 договоров аренды.

С акционерным обществом «Корпорация развития Дальнего Востока» по состоянию на 01.01.2026 года актуален 31 договор аренды земли, заключенный в рамках Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 28.08.2015 № 899 «О создании территории опережающего развития «Камчатка».

С целью реализации положений Федерального закона от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» с резидентами свободного порта Владивосток по состоянию на 01.01.2026 действуют 78 договоров аренды.

В 2025 году прекращены арендные отношения по 290 договорам аренды земли, в том числе расторгнут 81 договор на основании заявлений о приобретении земельных участков в собственность, 24 - переоформлены, 49 - на основании решения суда, 99 - окончание строительства сетей, 37 - по иным основаниям.

Доходы бюджета Петропавловск-Камчатского городского округа, получаемые от сдачи в аренду земельных участков, в 2025 году составили 131,543 млн. рублей, в том числе:

- за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена - 97, 637 млн. рублей;

- за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности - 24,902 млн. рублей,

- неустойка, пени, уплаченные в соответствии с договором в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств - 9,004 млн. рублей.

В 2025 году направлено 1 345 претензий о задолженности по арендной плате за землю. В результате претензионной работы в период с 01.01.2025 по 31.12.2025 в доход бюджета Петропавловск-Камчатского городского округа поступило 35,193 млн. рублей, в том числе пени 6,066 млн. рублей.

В службе «одного окна» по вопросам аренды земельных участков в ходе личного приема в 2025 году всего принято 267 граждан и юридических лиц.

Управлением имущественных и земельных отношений с целью информирования граждан и юридических лиц на сайте администрации Петропавловск-Камчатского городского округа размещена информация о предоставлении муниципальной услуги «Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов». Для арендаторов земельных участков во вкладке «Аренда

земельных участков» на сайте администрации городского округа продолжается регулярное обновление информации (сведения о начислениях и задолженности по арендной плате за земельные участки, реквизиты для оплаты арендной платы, иная информация в отношении арендной платы земли).

Ежеквартально Управлением имущественных и земельных отношений проводится СМС-информирование арендаторов о начислениях арендной платы и ежегодно о наличии задолженности по арендной плате.

Реализована рассылка указанной информации на адреса электронной почты. Информация о начислениях арендной платы и пени отражается в личном кабинете на сайте Госуслуг.

В 2025 году в электронном виде через портал государственных сервисов поступило 164 заявления о предоставлении земельных участков в аренду, в том числе через Госуслуги - 42 заявления.

В 2025 году завершено выполнение комплексных кадастровых работ в отношении 1 071 объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

В декабре 2025 года с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости завершились комплексные кадастровые работы федерального значения в отношении 6 064 объектов недвижимости.

В рамках реализации подпрограммы 2 «Управление, распоряжение и приобретение имущества, вовлеченного в земельные правоотношения» муниципальной программы «Управление муниципальным имуществом Петропавловск-Камчатского городского округа», утвержденной постановлением администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 14.10.2016 № 1987, проведен государственный кадастровый учет 57 земельных участков, в том числе занимаемых многоквартирными жилыми домами.

В рамках реализации положений:

1) Закона Камчатского края № 562 осуществлен государственный кадастровый учет 5 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство;

2) Закона Камчатского края 251 заключен муниципальный контракт на выполнение работ по выносу в натуру границ земельных участков и закрепление на местности характерных точек границ земельных участков, расположенных в границах Петропавловск-Камчатского городского округа.

Совокупный годовой объем закупок в части кадастровых работ в 2025 году составил 1,896 млн. рублей.

В рамках реализации положений Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» в 2025 году сотрудниками Управления имущественных и земельных отношений предоставлялось 7 муниципальных услуг, всего отработано 2 359 заявлений.

В 2025 году продолжена работа по передаче земельных участков в муниципальную собственность в рамках реализации положений Федерального закона от 08.12.2011 № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Продолжается работа по инвентаризации объектов капитального строительства с земельными участками и анализ сведений о правообладателях ранее учтенных земельных участков по Федеральному закону от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон 518-ФЗ). Выявлено 78 правообладателей ранее учтенных земельных участков.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к

другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. При регистрации сделки купли-продажи объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, который находится в аренде, Росреестром не вносятся сведения в Единый государственный реестр недвижимости о замене лица в договоре аренды земельного участка со старого собственника объекта недвижимости на нового. Росреестр не проводит одновременно регистрацию сделки перехода права собственности на объект недвижимости и переход обременения на участок. В итоге, в сведениях Единого государственного реестра недвижимости арендатором значится предыдущий собственник объекта (который к примеру, продал третьему лицу свой объект) и в силу закона уже не может быть арендатором участка.

Чтобы исключить сведения о бывшем арендаторе из Единого государственного реестра недвижимости (либо заменить бывшего арендатора на собственника объекта), необходимо соглашение о замене лица на стороне арендатора подписанное собственником объекта (не арендатором), при отсутствии такого соглашения запись об арендаторе не меняется.

Необходимо отметить, что случаи, когда проекты соглашений о замене стороны в договоре аренды земельных участков добровольно не подписываются собственниками объектов, носят массовый характер, а значит отсутствует документ, позволяющий внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости в отношении арендатора участка.

Аналогичная ситуация складывается при образовании и приобретении земельных участков по «гаражной амнистии». Собственники гаражных боксов оформляют земельный участок в собственность, при этом остаются стороной по договору аренды земли.

Таким образом Единый государственный реестр недвижимости отражает неактуальные сведения о правах и правообладателях, что нарушает принцип достоверности сведений. Указанная проблема носит масштабный характер.

Второй проблемой становится изменение кадастровой стоимости земельного участка без уведомления органа, который распоряжается земельными участками в силу закона.

Какие задачи стоят в 2026 году

1. Проведение работ по выявлению правообладателей ранее учтенных земельных участков в рамках реализации проекта «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями» и положений Федерального закона № 518-ФЗ с целью увеличения налогооблагаемой базы.
2. Продолжение работы по реализации Федерального закона № 79-ФЗ в части предоставления в собственность бесплатно гражданам земельных участков, занимаемых индивидуальными капитальными гаражами.
3. Корректировка в части уточнения административных процедур и сокращения сроков предоставления муниципальных услуг с целью внедрения лучших практик и улучшения показателей Национального рейтинга состояния инвестиционного климата Петропавловск-Камчатского городского округа.
4. Заключение соглашения с публичной правовой компанией «Роскадастр», направленного на вовлечение объектов недвижимости в экономический оборот, с целью увеличения капитализации территорий.
5. Разработка и утверждение схем гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства в

соответствии с Федеральным законом № 79-ФЗ. Реализация на территории города положений федерального законодательства о «гаражной амнистии».

6. Проведение комплексных кадастровых работ.

7. Продолжение работы по формированию земельных участков для граждан, имеющим трех и более детей.

8. Продолжение работ по передаче из федеральной собственности земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, в собственность Петропавловск-Камчатского городского округа с целью возможности благоустройства придомовых территорий.

9. Формирование муниципальных земельных участков под:

- размещение социальных объектов в целях предоставления под строительство дошкольных, образовательных и спортивных объектов;

- автомобильными дорогами общего пользования;

- ветхими многоквартирными домами, в целях ликвидации аварийного жилищного фонда.

10. Завершение работы по постановке на государственный кадастровый учет с одновременной государственной регистрацией права муниципальной собственности объектов недвижимого имущества нежилого назначения.

11. Усиление проведение мероприятий в части претензионно-исковой работы по взысканию задолженности по арендной плате на основании договоров аренды земельных участков.

Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций

Существует необходимость получения сведений о сложившейся практике понуждения теплоснабжающих организаций принять на обслуживание и учет бесхозные участки сетей теплоснабжения с дальнейшим признанием права собственности теплоснабжающей организации на данные участки сетей в порядке, предусмотренном пунктом 5 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Наиболее важные и актуальные вопросы для обсуждения их на мероприятии АСДГ по обмену опытом:

1. С 01.09.2021 статьей 39.36-1 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства. До настоящего времени нормативный правовой акт, утверждающий схему размещения некапитальных гаражей и мест стоянки средств передвижения инвалидов, не принят. Хотелось бы получить информацию в рамках обмена опыта с другими городами о создании подобного нормативного акта, а также с какими проблемами столкнулись после его утверждения.

2. Организация мероприятий по заключению концессионных соглашений.

3. Организация мероприятий по изъятию земельных участков для муниципальных нужд.

4. Взаимодействие с Федеральной службой судебных приставов.

5. Правоотношения с коммунальными организациями (понуждение на принятие бесхозных сетей, заключение муниципальных контрактов по оплате коммунальных платежей).

6. Опыт решения проблемы с неактуальными сведениями о правах и правообладателях, указанных в Едином государственном реестре недвижимости.

Наиболее важные и актуальные вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации:

1. Юридическое обеспечение деятельности органов местного самоуправления.

2. Актуальные вопросы привлечения органов местного самоуправления и их руководителей к административной ответственности.

3. Судебная практика в области земельных и имущественных отношений (муниципальная собственность, признание бесхозяйных объектов).