

САЯНОГОРСК

Земельные отношения

В 2025 году в целях укрепления финансово-экономического потенциала города, продолжена работа по выявлению сведений о земельных участках, у которых отсутствуют правообладатели. За 2025 год в результате проведенных обследований (инвентаризации) проведена индивидуальная работа с собственниками 359 объектов недвижимого имущества, не стоявших на кадастровом учете; проведена индивидуальная работа с пользователями 241 земельного участка, ранее не стоявших на кадастровом учете, с целью постановки на государственный кадастровый учет, последующего оформления прав и уплате налога на имущество и земельного налога. По результатам обработанных сведений, предоставляемых в ДАГН г.Саяногорска, проведены работы по дополнению и (или) уточнению сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, а именно: по уточнению площадей 63 земельных участков; проведена работа в отношении 984 объектов в части установления адресов места нахождения объектов, в том числе 625 земельных участков. Проведена работа по изменению вида разрешенного использования 23 земельных участков.

Проведен большой объем информационно - разъяснительной работы с населением, направленный на побуждение физических и юридических лиц к постановке на кадастровый учет объектов недвижимого имущества (в том числе земельных участков) и к оформлению в установленном порядке правоустанавливающих документов. Проводится разъяснительная работа и побуждение правообладателей к регистрации права собственности, а также выявление причин, препятствующих регистрации.

На постоянной основе специалистами ДАГН г.Саяногорска, принимающими заявления об оформлении прав на земельные участки, с гражданами и юридическими лицами в текущем режиме проводится работа по разъяснению необходимости своевременной и полной уплаты земельного налога.

Земельные участки свободные от прав, выявленные в результате проведенной инвентаризации, на постоянной основе, формируются с целью дальнейшего предоставления в соответствии с Законом Республики Хакасия от 26.10.2011 №88-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан, имеющих трех и более детей, земельных участков на территории Республики Хакасия», Законом Республики Хакасия от 08.05.2017 №33-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность отдельным категориям граждан земельных участков на территории Республики Хакасия», а также в целях реализации путем проведения аукционов.

В 2025 году на аукционы выставлено 37 земельных участков.

На аукцион на право заключения договора аренды земельного участка выставлено 36 земельных участка.

В результате проведенных аукционов на право заключения договора аренды земельного участка реализовано 27 земельных участков.

- состоялось аукционов и заключено договоров аренды в отношении 23 земельных участков.
- заключено договоров аренды с единственным участником в отношении 4 земельных участков.
- в отношении 3 земельных участков окончен период подачи заявок на участие в аукционе.

В связи с не поступлением ни одного предложения о цене предмета аукциона, нереализованными остались 5 земельных участков.

В связи с не подписанием победителем и предпоследним участником аукциона договора аренды в установленный срок, нереализованным остался 1 земельный участок.

На аукционы по продаже земельных участков в 2025 году выставлено 1 земельных участков.

- в связи с отсутствием поданных заявок об участии в аукционе нереализованным остался 1 земельный участок.

В 2025 году введена практика по заключению договоров, в электронном виде посредством функционала ГИС ТОРГИ.

На постоянной основе, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ осуществляется информационное взаимодействие органов местного самоуправления с Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при проведении государственного кадастрового учета, при направлении документов, запросов и ответов на запросы Росреестра посредством межведомственного взаимодействия. В целях осуществления регистрации права муниципальной собственности на земельные участки, сделок с земельными участками, арендных правоотношений и иных обременений (ограничений), снятия с кадастрового учета, специалистами земельного отдела в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия направлено 3894 документа. В соответствии с требованиями действующего законодательства посредством электронного взаимодействия направлено 100% документов.

На территории муниципального образования город Саяногорск продолжается реализация Федерального закона от 30.12.2021 №478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», устанавливающий до 31 марта 2031 года процедуру упрощенного порядка предоставления бесплатно в собственность гражданам земельных участков, на которых расположены жилые дома, возведенные до 14 мая 1998 года. Так же на территории муниципального образования город Саяногорск продолжается успешная реализация Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («Гаражная амнистия»).

В 2025 году в рамках муниципального земельного контроля, во исполнение Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», распоряжением ДАГН г.Саяногорска от 01.12.2025 №1669 утверждена «Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по муниципальному земельному контролю в границах муниципального образования город Саяногорск на 2026 год», решением Совета депутатов муниципального образования город Саяногорск от 27.05.2025 №238/35-6 утверждено Положение о муниципальном земельном контроле в границах муниципального образования город Саяногорск, решением Совета депутатов муниципального образования город Саяногорск от 30.09.2025 №267/40-6 утвержден Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых в качестве основания для проведения внеплановых проверок при осуществлении муниципального

земельного контроля в границах муниципального образования город Саяногорск Положением о муниципальном земельном контроле в границах муниципального образования город Саяногорск, плановые контрольные (надзорные) мероприятия и рейдовые мероприятия не предусмотрены, внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия в 2025 году не проводились.

На основании программы профилактики в рамках муниципального земельного контроля проведены профилактические мероприятия: информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование. В течении 2025 года объявлено и направлено 32 Предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований контролируемым лицам, проведено 20 консультаций, на личном приеме и в телефонном режиме, по вопросам соблюдения обязательных требований. На официальном сайте муниципального образования город Саяногорск размещалась информация с целью информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан. В 2025 с целью реализации Законов Республики Хакасия от 08.05.2017 № 33-ЗРХ О бесплатном предоставлении в собственность отдельным категориям граждан земельных участков на территории Республики Хакасия», от 08.11.2011 года № 88-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан имеющих трех и более детей, земельных участков на территории Республика Хакасия», в отношении 24 земельных участков, расположенных на территории малоэтажной жилой застройки города Саяногорска, выполнены кадастровые и инженерно-геодезические работы согласно муниципальным контрактам, заключенным 25.03.2025.

Наиболее трудными остаются следующие не решенные в 2025 году проблемы:

1. При государственной регистрации прекращения права собственности на земельные участки вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности муниципального образования, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права. Как правило, это земельные участки, которые либо отсутствуют в натуре, либо являются труднодоступными, со сложным рельефом, и т.п., то есть не ликвидными. Однако, после регистрации права муниципальной собственности, такие земельные участки (в том числе) составляют муниципальную казну. Кроме как в судебном порядке, иного способа прекращения права муниципальной собственности на такие земельные участки и исключения их из муниципальной казны действующим законодательством не предусмотрено.

2. Реализация в 2025 году положений Федерального закона от 30.12.2020 №518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым в Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Что касается поставленных задач в сфере земельных отношений, то на 2026 год наиболее важным являются:

1. Увеличение поступлений средств в бюджет муниципального образования от использования земельных участков, достижение которых возможно следующими средствами:

- проведение мероприятий по повышению роли имущественных налогов в формировании местного бюджета;

- проведение аукционов по продаже земельных участков, увеличение количества аукционов на право заключения договора аренды земельного участка;
- формирование земельных участков под объектами муниципальной собственности, регистрация права муниципальной собственности на земельные участки, своевременное предоставление их правообладателям объектов муниципальной собственности;
- издание правоустанавливающих документов на земельные участки;
- осуществление муниципального земельного контроля, обследования земельных участков с целью принятия решений о распоряжении ими по результатам обследований;
- дальнейшее проведение инвентаризации земельных участков;
- реализация в 2026 году положений Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

2. Формирование и предоставление земельных участков в соответствии с Законом Республики Хакасия от 26.10.2011 №88-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан, имеющих трех и более детей, земельных участков на территории Республики Хакасия», Законом Республики Хакасия от 08.05.2017 № 33-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность отдельным категориям граждан земельных участков на территории Республики Хакасия».

3. Выполнение комплексных кадастровых работ в отношении девяти кадастровых кварталов на территории муниципального образования город Саяногорск за счет средств федерального бюджета.

В решении стоящих проблем АСДГ может оказать консультационную помощь, а также помощь путем проведения встреч, семинаров, совещаний по обмену опытом работы. Проведение таких конференций помогает в решении проблем, позволяет обмениваться опытом по актуальным вопросам, а также обсудить принятие новых законопроектов.

К наиболее важным и актуальным вопросам для обсуждения можно отнести:

- взаимодействие налоговых органов, органов местного самоуправления и органов Росреестра по обмену информацией о земельных участках, в целях реализации положений Федерального закона от 30.12.2020 №518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- организация и осуществление межведомственного взаимодействия между органами местного самоуправления и органами государственной власти;
- последние изменения в земельном, гражданском, жилищном, градостроительном законодательстве.

Имущественные отношения

Муниципальная собственность муниципального образования г.Саяногорск Республики Хакасия по состоянию на 01.01.2026г. представлена следующим образом: общее количество объектов, находящихся в собственности муниципального образования город Саяногорск составляет 34 776 единиц имущества, общей балансовой стоимостью 4 080 млн. руб.

В муниципальной собственности находится 51 юридическое лицо, в том числе:

- 2 муниципальных унитарных предприятия, находящихся в стадии ликвидации (МУП «Баня Енисей», МУП «Саяногорское телевидение ТВ-8»).
- 3 хозяйственных общества со 100% долей участия муниципального образования город Саяногорск, созданные путем приватизации муниципальных унитарных предприятий: ООО «Оптика» (дата регистрации 11.05.2018г.), ООО «Торговый комплекс г.Саяногорска» (дата регистрации 24.12.2024 г.), ООО «Фармация-Аптека №5» (дата регистрации 27.12.2024г.).
- 46 муниципальных учреждений: казенных – 10, бюджетных – 30, автономных – 6.

В муниципальном образовании г.Саяногорск отсутствуют муниципальные предприятия в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Обслуживание жилищного фонда осуществляют частные управляющие компании, либо ТСЖ и ТСН, а также путем самоуправления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

В муниципальном образовании г.Саяногорск за счет средств местного бюджета построены и приняты в муниципальную собственность контейнерные площадки ТКО оборудованные контейнерами, которые фактически используются жителями многоквартирных домов, а содержание и уборку площадок ТКО осуществляет МКУ «Комбинат благоустройства и озеленения», что влечет дополнительные бюджетные расходы для учреждения на содержание такого имущества.

В связи с принятием в муниципальную собственность площадок ТКО возникла проблема с передачей данного имущества на обслуживание управляющим компаниям.

Данная проблема связана как со способами передачи муниципального имущества, так и с отказом управляющих компаний от содержания и обслуживания площадок ТКО, мотивируя тем, что данное имущество в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не относится к общему имуществу собственников МКД, поскольку площадки ТКО оборудованы на земельных участках, не принадлежащих собственникам МКД.

Аналогичная проблема с передачей на обслуживание детских игровых площадок, спортивных площадок, малых архитектурных форм (МАФ), находящихся в муниципальной собственности, расположенных на неразграниченных земельных участках.

Также имеется проблема по приему и передаче объектов, созданных в рамках благоустройства дворовых территорий многоквартирных жилых домов, в случае их размещения в границах земельного участка, собственников МКД.

На территории Республики Хакасия на период 2025-2029 филиал ПАО «Россети Сибирь» - «Хакасэнерго» определен системообразующей территориальной сетевой организацией. В соответствии с пунктом 7 статьи 46.4 Федерального закона от 26.03.2003 №135-ФЗ «Об электроэнергетике», в целях обеспечения надежного функционирования объектов электросетевого хозяйства находящихся в муниципальной собственности такие объекты передаются в безвозмездное пользование.

В настоящее время Договор о передаче объектов электросетевого хозяйства в безвозмездное владение и пользование находится на согласовании в филиале ПАО «Россети Сибирь» - «Хакасэнерго».

В муниципальном образовании город Саяногорск появился опыт признания права

собственности в судебном порядке в соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации за организацией, осуществляющей эксплуатацию бесхозяйных объектов электросетевого хозяйства (ПАО «Россети Сибирь»).

Опыт принятия на учет бесхозяйных линейных объектов (сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения), в соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицами, осуществляющими эксплуатацию таких линейных объектов в муниципальном образовании город Саяногорск отсутствует.

В сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения управление муниципальным имуществом коммунального комплекса осуществляется частными юридическими лицами, на основании заключенных концессионных соглашений и договоров аренды.

Инженерные сети в муниципальном образовании город Саяногорск представлены следующим образом. Общая протяженность коммунальных сетей составляет 313 км., в том числе:

- тепловые сети протяженностью 72,5 км., в т.ч. в концессии – 27,1 км.;
- водопроводные сети протяженностью 137,5 км., в т.ч. в концессии – 5,4 км.;
- канализационные сети протяженностью 102,9 км., в т.ч. в концессии – 7,3 км.

Государственный кадастровый учет и регистрация права муниципальной собственности на инженерные сети по состоянию на 01.01.2026 в процентном отношении от общего количества сетей составляет:

- по тепловым сетям – 100%, по водопроводным сетям – 27,3%, по канализационным сетям – 100%.

В муниципальном образовании город Саяногорск имеются проблемы по обслуживанию бесхозяйных сетей, принятых в муниципальную собственность. Данная проблема связана с тем, что срок завершения строительства таких сетей превышает пять лет и такие сети могут быть переданы только по концессионному соглашению.

По имеющимся заключенным концессионным соглашениям Концессионер не проявляет инициативу для включения в концессионное соглашение принятых в муниципальную собственность бесхозяйных сетей, технологически связанных с сетями, находящимися в концессии, ввиду инвестиционной непривлекательности.

В настоящее время не решен вопрос по организации технического обслуживания выявленных на территории муниципального образования город Саяногорск бесхозяйных объектов теплоснабжения, в соответствии с новыми требованиями, внесенными Федеральным законом от 02.07.2021 №348-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О теплоснабжении» в пункт 6 статьи 15 Федерального закона от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении».

Проблемы в части передачи на обслуживание выявленных бесхозяйных сетей (теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения), связаны с уклонением (отказом) принятия на обслуживание организациями в данной сфере, ввиду их неудовлетворительного состояния и готовности принятия на обслуживание только после проведения капитального ремонта.

Пока в достаточной мере в городе Саяногорске Республики Хакасия не реализуется механизм применения муниципального – частного партнерства.

По состоянию на 01.01.2026 в собственности муниципального образования город Саяногорск находится 131 автомобильная дорога (42 дороги с твердым покрытием,

89 дорог грунтовых), общей протяженностью 128,42 км., из них автомобильные дороги общего пользования местного значения - протяженностью 128,02 км, автомобильные дороги не общего пользования местного значения - протяженностью 0,4 км.

В 2025 году Перечень автомобильных дорог общего пользования местного значения муниципального образования г.Саяногорск дополнен 67 автомобильными грунтовыми дорогами, протяженностью 24,8 км.

Однако в связи с их техническим состоянием, возникает проблема по передаче на обслуживание.

По состоянию на 01.01.2026 (1992-2025гг) приватизировано 22 746 жилых помещения, что составляет от общего числа муниципальных жилых помещений 97,8%.

Общее количество муниципальных жилых помещений составляет 516 единиц общей площадью 17126,89 кв.м.

В 2026 году предстоит решить следующие задачи:

1. Продолжить работу по регистрации права муниципальной собственности на объекты недвижимого имущества включенные в реестр муниципального имущества и приведение реестра муниципального имущества в соответствие с требованиями действующего законодательства.

2. Подготовка к заключению новых концессионных соглашений в сфере коммунального хозяйства.

Департаментом архитектуры, градостроительства и недвижимости города Саяногорска планируется продолжить в 2026 году работу по решению задач, поставленных и нерешенных в 2025 году.

К наиболее важным и актуальным вопросам для обсуждения в области имущественных отношений (в рамках обмена опытом деятельности в других муниципальных образованиях) предлагается отнести к обсуждению вопросы, связанные с обслуживанием принятых в муниципальную собственность бесхозных объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения до передачи их в концессию, а также вопросы, связанные с передачей на обслуживание площадок ТКО, детских игровых, спортивных площадок, МАФ, созданных в рамках благоустройства дворовых территорий многоквартирных домов.