

ИРКУТСК

Земельные отношения

Итоги деятельности в 2020 году В 2020 году с целью недопущения снижения налогооблагаемой базы по земельному налогу было принято решение о совместной работе администрации города Иркутска с ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» в отношении проведения на территории Иркутской области Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов. в части земельных участков, расположенных на территории города Иркутска, а именно 49 390 участков.

На протяжении 2020 года продолжались работы по передаче земельных массивов, расположенных на территории города Иркутска, из ведения Министерства обороны РФ в муниципальную собственность города Иркутска с целью дальнейшего распоряжения ими для нужд горожан и администрации города Иркутска. По итогам 2020 года по данному направлению осуществлена передача от Министерства обороны РФ в муниципальную собственность земельного участка, являющегося земельным массивом на ст. Батарейная Ленинского района города Иркутска.

В 2020 году продолжилась работа по постановке на государственный кадастровый учет и регистрации прав на земельные участки, перераспределению земельных участков, находящихся в частной и муниципальной собственности города Иркутска, на основании соответствующих заявлений собственников земельных участков. В результате в частную собственность передана территория из земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Иркутска, площадью 15 422 кв. м. Доходы, полученные от заключенных соглашений о перераспределении земельных участков, поступившие в бюджет города Иркутска, составили 23,7 млн рублей.

За отчетный период заключено 18 муниципальных контрактов на проведение кадастровых работ в отношении 146 объектов недвижимого имущества на сумму 681,4 тыс. рублей, из которых:

- 23 земельных участка под автомобильными дорогами, в целях создания благоприятных условий жизнедеятельности жителей города Иркутска;
- 82 земельных участка под многоквартирными домами, в целях проведения мероприятий по благоустройству придомовых территорий;
- 22 земельных участка под ветхими многоквартирными домами, в целях ликвидации аварийного жилищного фонда;
- 19 земельных участков, в целях размещения социальных объектов.

Для обеспечения развития улично-дорожной сети города Иркутска и разгрузки транспортной развязки на дорогах местного значения города Иркутска проводились работы по изъятию частных земельных участков с целью расширения дорожного полотна по ул. Карбышева и ул. Джамбула.

В соответствии с постановлением администрации города Иркутска от 26 июня 2020 года №031-06-385/20 «Об отдельных мерах поддержки» в целях обеспечения поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее -СМиСП) с учетом неблагоприятной эпидемиологической ситуации, вызванной 2019-пСОУ, в 2020 году оказана поддержка в виде отсрочки по арендной плате за земельные

участки 21 СМиСП, 5 СМиСП предоставлено освобождение от арендных платежей за земельные участки с 18 марта 2020 года по 1 октября 2020 года.

В настоящее время в условиях дефицита земельного фонда в городе Иркутске под индивидуальное жилищное строительство администрацией города Иркутска с целью бесплатного предоставления в собственность граждан, состоящих на земельном учете (Закон Иркутской области от 28 декабря 2015 года № 146-03 «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан»), в перечень включено 130 земельных участков, что на 84 земельных участка больше по сравнению с 2019 годом, из них 10 земельных участков предоставлено в собственность в 2020 году, по 17 земельным участкам приняты решения о их предварительном согласовании предоставления многодетным семьям.

В 2019 году сотрудниками администрации города Иркутска было подготовлено и направлено в некоммерческую организацию «Ассоциация муниципальных образований Иркутской области» (далее - Ассоциация) предложение по введению дополнительной меры социальной поддержки для многодетных семей, которые состоят на земельном учете, в виде денежной компенсации за счет средств бюджета Иркутской области, данное предложение Ассоциация поддержала, специалистами администрации города Иркутска направлено обращение в Правительство Иркутской области о подготовке законопроекта в целях внесения изменений и дополнений в Закон Иркутской области от 28 декабря 2015 года № 146-03 «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан». В настоящее время законопроект о введении денежной компенсации подготовлен министерством имущественных отношений Иркутской области и находится на согласовании в Главном правовом управлении Губернатора Иркутской области и Правительства Иркутской области.

Наиболее трудные проблемы, которые не удалось решить в прошедшем году

Невозможность вовлечения земельных участков на территории города Иркутска в экономический и гражданский оборот путем предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, как без проведения торгов, так и по результатам торгов, в связи с наличием основания, предусмотренного п. 17 ст. 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации: «указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, не уполномоченное на строительство этих объектов». В связи с чем землепользователи вынуждены использовать земельные участки, на которых располагаются объекты недвижимости, без правоустанавливающих документов, что негативно сказывается на поступление земельных платежей в бюджет города Иркутска.

До сих пор нет понимания о порядке, необходимости и эффективности, с точки зрения муниципального управления, проведения комплексных кадастровых работ (далее - ККР). Отсутствует информация от муниципальных образований, на территории которых проводились и проводятся ККР, с целью обмена опытом, по вопросам организации, подготовке и проведению ККР.

В связи с тем, что жилой комплекс - это один или (чаще) несколько многоквартирных жилых домов, объединённых единой, специально спланированной территорией, построенных в едином архитектурном стиле и образующих единую территориально-пространственную целостность, остается нерешенной проблема оформления земельного участка, а также придомовой территории с элементами озеленения и благоустройства, под жилым комплексом в общую долевую собственность собственников помещений всех МКД, входящих в состав жилого комплекса.

Основные задачи на 2021 год

1. Осуществление работы, направленной на пополнение доходной части бюджета города Иркутска за счет поступлений платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся на территории муниципального образования город Иркутск, платы по разрешениям на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления таких земельных участков и установления сервитутов на территории муниципального образования город Иркутск без проведения аукционов.

2. Выдача разрешений на использование земель и земельных участков в целях размещения спортивных и детских площадок, что дает толчок для физического развития подрастающего поколения, а также для размещения элементов благоустройства территорий, которое направлено на развитие и благоустройство города, создает комфортный, благоприятный отдых и времяпрепровождение гостей, а также жителей города Иркутска. Благоустроенные общественные пространства города Иркутска значительно улучшают уровень жизни населения.

3. Обеспечение предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Иркутска или государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Законом Иркутской области от 28 декабря 2015 года № 146-03 «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан» льготным категориям граждан, в том числе многодетным семьям.

4. Утверждение новых перечней земельных участков для предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Иркутска или государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Законом Иркутской области от 28 декабря 2015 года № 146-03 «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан», в целях предоставления льготным категориям граждан, в том числе многодетным семьям.

5. Обеспечение принятия решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков в аренду гражданам, имеющим первоочередное, внеочередное право на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность бесплатно.

6. В рамках реализации проекта «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями» проведение работ в соответствии с «Рекомендациями для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» с целью выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Предложения по обсуждению актуальных вопросов на мероприятиях АСДГ по обмену опытом

В процессе рабочей деятельности при исполнении служебных обязанностей в рамках земельных отношений возникают определенные проблемы:

1. При предварительном согласовании предоставления земельных участков в аренду гражданам возникает проблема с ранее учтенными земельными участками и объектами капитального строительства, которые не отображаются на публичной кадастровой карте, поскольку границы земельных участков не уточнялись, либо объекты недвижимости, предоставленные на праве собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, не прошли процедуру государственной регистрации, в связи с чем указанные данные в Росреестре отсутствуют. При этом на момент принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка орган местного самоуправления не обладает информацией о ранее действующих решениях, удостоверяющих право иных граждан на владение, пользование и распоряжение земельным участком либо объектом капитального строительства, у которого привязка к земельному участку отсутствует.

2. В рамках исполнения законодательства Российской Федерации, направленного на предоставление земельных участков в собственность, в том числе многодетным семьям, органы местного самоуправления сталкиваются с дефицитом земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в особенности в крупных городах." Администрацией города Иркутска неоднократно направлялись письма о введении денежной компенсации как альтернативной меры социальной поддержки взамен земельного участка. По состоянию на 31 декабря 2020 года на территории города Иркутска на земельном учете состояло 4 578 льготных категорий граждан, из них 4 396 многодетных семей, что составляет 96 % от общей численности льготных категорий граждан, состоящих на земельном учете. В настоящее время проект закона в Иркутской области разрабатывается, однако в нем имеется одно из условий для получения социальной выплаты - критерий нуждаемости в жилых помещениях по договорам социального найма, который был введен с учетом пункта 2.1 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 года 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации». Обращаем Ваше внимание, что в таком случае не будет единообразия в условиях для постановки на земельный учет многодетных семей и на получение социальной выплаты как альтернативы при дефиците земель на территории муниципального образования город Иркутск. Многодетные семьи, которые не будут признаны нуждающимися, на социальную выплату могут не рассчитывать. Этот критерий будет нарушать права многодетных семей, которые годами (около 7-8 лет) ждут получение земельного участка. Введение денежной компенсации с данным условием не решит вопрос обеспечения земельными участками, а повысит негативное отношение граждан к органам местного самоуправления, учитывая, что 96 % состоящих на земельном учете - это многодетные семьи.

АСДГ может оказать содействие в решении вышеуказанных проблем и вынести данные вопросы для обсуждения на мероприятиях в целях обмена опытом между субъектами Российской Федерации.

Также предлагаем АСДГ выступить координатором успешных практик по следующим направлениям:

- проведение комплексных кадастровых работ;
- наполнение ЕГРН недостающими сведениями и характеристиками с целью повышения налогооблагаемой базы и увеличения эффективности управления земельными и имущественными ресурсами муниципальных образований;
- внесение изменений в законодательство с целью отнесения жилого комплекса к единым недвижимым комплексам, для возможности оформления прав на земельный участок под ним с элементами озеленения и благоустройства в общую долевую собственность собственников помещений всех МКД на нем.

Актуальными являются следующие вопросы:

- обмен земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности для размещения объекта социальной инфраструктуры (судебная практика);
- практика применения пп.12 п.2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации по вопросу предоставления муниципальных земельных участков в безвозмездное пользование жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа отдельных категорий граждан;
- практика изъятия земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства объектов социальной сферы, в случае если градостроительными документами предусмотрено размещение их в границах частных земельных участков.

Наиболее важные и актуальные темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли

Наиболее важными и актуальными темами для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) являются:

1. Практические вопросы (судебная практика), возникающие при установлении публичных сервитутов.
2. Практические вопросы (судебная практика), возникающие при заключении соглашений об установлении сервитутов.
3. Практические вопросы (судебная практика), возникающие при выдаче разрешений на использование земельных участков.
4. Практические вопросы (судебная практика), возникающие при предварительном согласовании предоставления земельных участков в аренду льготным категориям граждан.
5. Практические вопросы (судебная практика), возникающие при предоставлении в собственность земельных участков льготным категориям граждан.
6. Практические вопросы (судебная практика), возникающие при постановке на земельный учет льготных категорий граждан.
7. Практические вопросы (судебная практика), возникающие при введении денежной компенсации взамен предоставления земельных участков льготным категориям гражданам, состоящим на земельном учете.

Имущественные отношения

Итоги деятельности в 2020 году

В соответствии с порядком, установленным частью 11 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в 2020 году администрацией города Иркутска осуществлялась безвозмездная передача имущества в связи с разграничением полномочий между муниципальным образованием город Иркутск, органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти Иркутской области.

Так, наиболее значительным событием 2020 года является принятие в муниципальную собственность города Иркутска объектов недвижимости, земельных участков, объектов инженерной инфраструктуры и объектов движимого имущества, расположенных на территории бывшего Иркутского высшего военного авиационного инженерного училища (далее - ИВВАИУ).

В муниципальную собственность города Иркутска принято:

- 46 нежилых зданий общей площадью 64 825,0 кв. м;
- 3 земельных участка общей площадью 732 148,0 кв. м;
- 14 объектов движимого имущества (экспонаты авиационной техники), инженерных сетей протяженностью 21 901,0 м, 2 автодороги протяженностью 44 020,0 м;
- 67 квартир общей площадью 3 501,4 кв. м, расположенных на территории бывшего ИВВАИУ.

Из собственности Российской Федерации в муниципальную собственность города Иркутска принято 43 квартиры общей площадью 2.122,5 кв. м, расположенных на территории Академгородка.

Из государственной собственности Иркутской области принято 23 квартиры общей площадью 780,9 кв. м, расположенных в микрорайоне Топкинский, выделенные детям - сиротам.

В сфере учета муниципального имущества в 2020 году была продолжена работа по ведению реестра муниципального имущества города Иркутска (далее - Реестр), обеспечению государственной регистрации права муниципальной собственности, регистрации бесхозяйного недвижимого имущества, находящегося на территории города Иркутска.

За отчетный период:

- в Реестр включено 1 263 объекта;
- исключено из Реестра 1 645 объектов;
- в рамках инвентаризации жилых помещений, переданных в собственность граждан на основании договоров передачи жилых помещений в собственность граждан, исключено из Реестра 1 242 объекта.

За отчетный период заключен 21 муниципальный контракт на проведение кадастровых работ в отношении 527 объектов недвижимого имущества на сумму 2,8 млн рублей.

В отношении 462 объектов недвижимого имущества подрядчиками проведены кадастровые работы. В отношении 65 объектов работы подрядчиком не проведены в связи с выявлением причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Зарегистрировано право собственности муниципального образования город Иркутск на 1 255 объектов недвижимого имущества, в том числе на 464 объекта бесхозяйного имущества.

В области приватизации администрацией города Иркутска в 2020 году было приватизировано 7 объектов недвижимости.

В соответствии с постановлением администрации города Иркутска от 26 июня 2020 года №031-06-385/20 «Об отдельных мерах поддержки» с учетом неблагоприятной эпидемиологической ситуации, вызванной 2019-нCoV, администрацией города Иркутска в 2020 году оказывалась поддержка юридическим и физическим лицам, индивидуальным предпринимателям в виде отсрочки оплаты по договорам аренды объектов муниципального нежилого фонда города Иркутска, субъектам малого и среднего предпринимательства в виде освобождения от уплаты арендной платы по договорам аренды имущества. На основании заявлений арендаторов о предоставлении отсрочки уплаты арендной платы заключено 12 дополнительных соглашений к договорам аренды, об освобождении от уплаты арендной платы заключено 25 дополнительных соглашений.

Основные задачи на 2021 год

1. Дальнейшее выполнение мероприятий, направленных на повышение эффективности управления муниципальной собственностью.

2. Продолжение работы по государственной регистрации права собственности муниципального образования город Иркутск на имущество.

3. Совершенствование учета, сохранности и контроля за использованием муниципального имущества.

4. Проработка вопроса приватизации муниципальных унитарных предприятий в соответствии с нормами Федерального закона от 27 декабря 2019 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и Федеральный закон «О защите конкуренции».

Наиболее важные и актуальные вопросы для обсуждения их на мероприятиях АСДГ по обмену опытом В связи принятием Федерального закона Российской Федерации от 27 декабря 2019 года № 485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и Федеральный закон «О защите конкуренции» актуальным вопросом для обсуждения на мероприятиях АСДГ по обмену опытом является вопрос «Приватизации унитарных предприятий».

Наиболее важные и актуальные темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли

Считаем целесообразным проведение курсов повышения квалификации по теме «Приватизация унитарных предприятий».