

ИРКУТСК

Земельные отношения

Итоги деятельности в 2022 году

В 2022 году продолжена работа по наполнению Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) недостающими сведениями в соответствии с поручением Президента Российской Федерации от 11 августа 2022 года № Пр-1424, в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2429 по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости, а также, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 июня 2022 года № 1040 «О федеральной государственной информационной системе «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных», где Иркутская область является пилотным регионом.

Город Иркутск приступил к проведению мероприятий по наполнению ЕГРН необходимыми сведениями в 2021 году в период установления взаимодействия органов и организаций при выполнении поставленных задач. В ходе проводимых работ выявлялось отсутствие отлаженного взаимодействия с органами и организациями, предоставляющими сведения. Выявленные проблемы имелись в отсутствии подключения некоторых участников эксперимента, установленных п. 4 ст. 69.1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», к системе межведомственного электронного взаимодействия, а также имелось отсутствие опыта взаимодействия по новому направлению в целом, что изначально приводило к необходимости налаживания системы взаимодействия, где администрация города Иркутска на основании своих предложений и рекомендаций при взаимодействии с Министерством цифрового развития и связи Иркутской области, а также при взаимодействии с Министерством имущественных отношений сыграла немаловажную роль в становлении процесса проведения мероприятий.

Данная работа заключается во внесении в ЕГРН недостающих сведений в отношении представленных объектов. Внесение недостающих сведений, в том числе, необходимо для проведения в отношении указанных объектов кадастровой оценки с целью начисления имущественного и земельного налога. Кроме того, внесение сведений о правообладателях объектов недвижимости приведет к снижению мошеннических действий, направленных на нарушение прав граждан-правообладателей объектов.

Указанная работа характеризуется индивидуальным анализом объекта с направлением запросов в различные органы и организации, а также с анализом имеющейся в администрации города Иркутска информации.

По итогам проводимой работы в рамках мероприятий по наполнению ЕГРН недостающими сведениями город Иркутск является одним из лидеров среди городов Российской Федерации, о чем свидетельствуют многочисленные звонки из разных городов Российской Федерации с просьбой поделиться опытом.

Вместе с тем практический опыт в рамках проведения данных мероприятий показал имеющиеся пробелы в Федеральном законодательстве Российской Федерации негативно влияющие на доходы бюджетов органов местного самоуправления. Так, например, в законодательстве отсутствует обязанность физических и юридических лиц в регистрации в ЕГРН ранее возникшего и

возникшего (договоры долевого участия в строительстве) на объекты недвижимости права.

Также отсутствует в законодательстве обязанность координатного уточнения границ объектов недвижимости, что влечет за собой дублирование объектов в ЕГРН, и, как следствие, зачастую приводит к судебным разбирательствам.

На начало 2022 году в работе по данному направлению было 149 802 объекта, из них в отношении 81 209 объектов необходимо было провести мероприятия по внесению в ЕГРН необходимых характеристик, в отношении 68 593 объектов выявить правообладателей с целью внесения данных сведений в ЕГРН. За период 2022 года внесены характеристики в отношении 19 068 объектов, внесены правообладатели в отношении 18 237 объектов. Кроме того, благодаря аналитической работе администрации города Иркутска Росреестром из перечней объектов без правообладателей были исключены объекты, не подпадающие под действие Федерального закона от 30 декабря 2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», что в конце 2022 года сократило перечень до 39 757 объектов. Соответственно в 2023 году работа по данному направлению будет продолжена.

Также на постоянной основе осуществляется повышение доходной части бюджета города Иркутска посредством осуществления контроля за изменением кадастровой стоимости земельных участков.

В течение 2022 года продолжена работа в части рассмотрения споров в отношении установленной кадастровой стоимости земельных участков.

По результатам проведенной государственной кадастровой оценки земельных участков в 2020 году, действие которой применяется с 1 января 2021 года, в Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» (далее - ОГБУ), а также в судебные органы за период 2021 года поступили заявления правообладателей земельных участков о снижении кадастровой стоимости.

За 2022 года в производстве находилось 218 административных дел, из них по 54 делам назначена экспертиза.

По итогам экспертизы судом приняты решения по установлению рыночной стоимости. В результате действий администрации города Иркутска не допущено снижение ежегодного поступления земельного налога в бюджет города Иркутска в размере 33,9 млн руб.

Также в 2022 году ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» (далее - ОГБУ) проводилась государственная кадастровая оценка земельных участков в составе категории земель «Земли населенных пунктов» в ходе которой администрацией города Иркутска принято активное участие по оценке свыше 60 тыс. земельных участков, расположенных на территории города Иркутска. Осуществлялась проверка представленных ОГБУ предварительных результатов оценки в части правильности применения сегментации и кодировки видов использования, применяемых в рамках оценки, а также правильность применения отрицательных и положительных факторов влияния, в результате чего не допущено снижение в бюджет будущих поступлений от земельного налога.

В 2022 году продолжились работы по постановке на государственный кадастровый учет и регистрации права на земельные участки.

Приоритетом являлось формирование земельных участков под автомобильными дорогами общего пользования (33), в целях ремонта и комфортного проживания граждан, под социальными объектами (6), в том числе под строительство новых школ и детских садов для развития и образования будущего поколения иркутян, под ветхими аварийными домами (117) в целях дальнейшего переселения и комфортного проживания граждан.

Для улучшения условий дорожного движения, повышения уровня безопасности и качества автомобильных дорог местного значения завершены работы по изъятию частных земельных участков для реконструкции автомобильной дороги местного значения по ул. Карбышева на участке от ул. Северная до ул. Ушаковская и автомобильной дороги по ул. Ушаковская на участке по ул. Карбышева до ул. Лесная в городе Иркутске, и образованию единого земельного участка под автомобильную дорогу с кадастровым номером 38:36:0000000:11273 с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования», площадью 25570 кв. м, на который зарегистрировано право муниципальной собственности города Иркутска.

Проведены комплексные работы по разделу федерального земельного участка площадью 3 606 тыс. кв. м, находящегося в аренде ОАО «РЖД», в целях исключения территории под объектами, находящимися в муниципальной собственности города Иркутска (автомобильные дороги местного значения), под объектами жилого фонда, в том числе многоквартирными домами, признанными в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, в целях возможности изъятия для муниципальных нужд, под социальными и иными объектами. В результате образованы и поставлены на государственный кадастровый учет 135 земельных участков, 46 из которых переданы в муниципальную собственность.

Необходимо отметить переход на проведение аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, что способствует открытости и прозрачности процедуры проведения торгов, а также исключает возможность сговора участников до начала процедуры торгов.

С целью реализации прав граждан, предусмотренных статьей 3.7 Федерального закона № 137 от 25 октября 2001 года «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» администрацией города Иркутска были исключены из утвержденных проектов межевания территории, занимаемые гаражными кооперативами. В результате чего исключено основание для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, предусмотренное подпунктом 5 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

Наиболее трудные проблемы, которые не удалось решить в прошедшем году

По состоянию на 31 декабря 2022 года на территории города Иркутска на земельном учете состояло 4 674 льготных категорий граждан.

В настоящее время в условиях дефицита земельного фонда в городе Иркутске под индивидуальное жилищное строительство с целью бесплатного предоставления в собственность граждан, состоящих на земельном учете в перечни включено 102 земельных участка, из них 32 земельных участков предоставлено в собственность в

2022 году, по 7 земельным участкам приняты решения о их предварительном согласовании предоставления многодетным семьям.

В целях сокращения очереди по земельному учету регулярно проводится мониторинг территории города Иркутска по подбору земельных участков, а именно изучаются картографические материалы с последующими выездами на местность для осмотра земельных участков и их оценки (рельеф местности, инженерная, транспортная, социальная инфраструктуры) для дальнейшего использования под индивидуальное жилищное строительство.

За период с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года во исполнение Закона Иркутской области от 18 декабря 2014 года № 162-03 «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Иркутской области и Правительством Иркутской области» администрацией города Иркутска поставлено на земельный учет 386 льготных категорий граждан.

В целях предоставления земельных участков, а также снятия с очереди граждан в соответствии с пунктом 9 статья 5 Закона Иркутской области от 28 декабря 2015 года № 146-03 «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан» (далее - Закон № 146-03), проводится анализ состоящих на земельном учете граждан, относящихся к льготным категориям граждан и направляются межведомственные запросы.

В связи с реализацией указа Губернатора Иркутской области № 158-уг от 9 июня 2021 года «Об установлении меры социальной поддержки граждан, имеющих трех и более детей, в виде социальной выплаты на обеспечение жилым помещением взамен предоставления в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта», проведением инвентаризацию очереди с земельного учета в 2022 году снято 278 многодетные семьи, но по-прежнему остро стоит проблема дефицита земельного фонда в городе Иркутске под индивидуальное жилищное строительство.

Помощь и содействие, которые может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций

Просим рассмотреть возможность оказания содействия в части внесения изменений в федеральное законодательство РФ по следующим вопросам:

- 1) предусмотреть обязанность в регистрации в ЕГРН ранее возникших/возникших прав на объекты недвижимости;
- 2) предусмотреть обязанность уточнения координат объектов недвижимости в ЕГРН (например, при совершении сделок с объектами), чтобы в случае отсутствия уточнения координат объектов, Росреестр отказывал в проведении сделки.

Предложения по обсуждению актуальных вопросов на мероприятиях АСДГ по обмену опытом

1) Обмен земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности для размещения объекта социальной инфраструктуры (судебная практика).

2) Практика применения подпункта 12 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ по вопросу предоставления муниципальных земельных участков в

безвозмездное пользование жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа отдельных категорий граждан.

3) 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.

4) Практика реализации комплексного развития территории (взаимодействие структурных подразделений органа местного самоуправления).

5) Судебная практика в отношении принятых решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков с применением норм права пунктов 10, 10.1 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно в случае, если цель использования земельного участка не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, установленным для соответствующей территориальной зоны и (или) не соответствует разрешенному использованию земельного участка, из которого предстоит образовать земельный участок, указанный в заявлении о предварительном согласовании его предоставления.

6) Практика применения Федерального закона от 30.12.2021 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (предоставление земельных участков под жилыми домами, возведенными до 14 мая 1998 года, права на которые не зарегистрированы и используемые гражданином для постоянного проживания).

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 следующим темам:

- муниципальный земельный контроль в новой системе;
- правовое регулирование муниципального земельного контроля по новым правилам, особенности проведения контрольно-надзорной деятельности;
- цифровизация в муниципальном земельном контроле.

Имущественные отношения

Итоги деятельности в 2022 году

В 2022 году продолжена работа по принятию ведомственного имущества в муниципальную собственность, передача муниципального имущества в федеральную, государственную собственность. Наиболее значительным событием в 2022 году является принятие в муниципальную собственность города Иркутска земельных участков общей площадью 15,5 га, в том числе:

1) из собственности Российской Федерации принят земельный участок общей площадью 5,7 га, расположенный в Октябрьском районе для целей развития благоустройства и реализации иных полномочий в рамках решения вопросов местного значения;

2) из государственной собственности Иркутской области приняты земельные участки, расположенные в Свердловском, Ленинском и Октябрьском районах города Иркутска общей площадью 9,8 га для решения вопросов местного значения на

территории города Иркутска, в том числе для строительства объектов социальной инфраструктуры (школы в Ленинском и Свердловском районе).

Также для целей реализации иных полномочий в рамках решения вопросов местного значения из собственности Российской Федерации в муниципальную собственность города Иркутска принято 34 квартиры общей площадью 1413,70 кв.м, расположенных по адресу: город Иркутск, ул. Лермонтова, 277, 327, 333, 333-е, что позволит администрации города Иркутска принимать участие в решении вопросов управления многоквартирным домом.

В соответствии с планом мероприятий («Дорожная карта») по реализации проекта «Стационар ГБУЗ Иркутская государственная областная детская клиническая больница на 395 круглосуточных коек», утвержденным мэром города Иркутска Р.Н. Болотовым и первым заместителем Председателя Правительства Иркутской области Р.Л. Ситниковым (далее - дорожная карта), из собственности Иркутской области приняты пять объектов недвижимости, расположенных по адресу: город Иркутск, ул. Софьи Перовской, 34, общей площадью 1088,70 кв.м (административное здание, гараж, сооружение (тепловой узел), 2 жилых здания).

Также, во исполнение дорожной карты в государственную собственность Иркутской области переданы объекты и земельные участки, расположенные по адресу: г. Иркутск, пер. Больничный, 5: нежилое здание площадью 840,0 кв.м; 2 земельных участка площадью 3711,0 кв.м и 1532,0 кв.м; ограждение (забор металлический на кирпичных стойках); забор кирпичный; автомобильная дорога протяженностью 168,0 п.м. для целей строительства Стационара ГБУЗ «Иркутская государственная областная детская клиническая больница».

В муниципальную собственность города Иркутска в 2022 году приняты инженерные сети: сети водопровода общей протяженностью 3343,00 м, канализации общей протяженностью 4474,00 м, предназначенные для обслуживания многоквартирных домов Свердловского и Октябрьского районов города Иркутска. Принятие инженерных сетей в муниципальную собственность города Иркутска позволит обеспечить соответствующее техническое обслуживание и эксплуатацию данных сетей.

В сфере учета муниципального имущества были поставлены следующие задачи:

- ведение реестра муниципального имущества г. Иркутска;
- обеспечение государственной регистрации права муниципальной собственности на недвижимое имущество, в том числе на земельные участки, перехода права, а также сделок с недвижимым имуществом, заключаемых в интересах муниципального образования город Иркутск, в соответствующих органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- регистрация бесхозяйного недвижимого имущества, находящегося на территории города Иркутска.

Ведение Реестра осуществляется путем включения в Реестр сведений об объектах учета, внесения сведений об изменениях объекта учета, исключения из Реестра объекта учета в соответствии с Положением об учете муниципального имущества города Иркутска на основании правовых актов Думы города Иркутска, мэра города Иркутска, заместителя мэра - председателя Комитета.

За отчетный период:

- в Реестр муниципального недвижимого имущества города Иркутска включено 1149 объекта;

-исключено из Реестра муниципального недвижимого имущества города Иркутска 2297 объекта;

- подготовлено 834 распоряжения и приказов Комитета в целях внесения сведений об изменениях объектов учета;

- сформировано 3106 наблюдательных дел на бумажных носителях, в отношении объектов недвижимого имущества, которые значатся в Реестре муниципального имущества города Иркутска;

Для обеспечения эффективного использования муниципального имущества необходимо осуществление государственной регистрации права собственности муниципального образования город Иркутск на объекты недвижимого имущества.

Зарегистрировано право собственности муниципального образования город Иркутск на 3082 объект недвижимого имущества, в том числе на 301 объект бесхозяйного имущества.

В целях наполнения данных единого государственного реестра недвижимости осуществлена регистрация права муниципальной собственности в отношении 2 485 объектов жилого фонда.

В 2022 году в соответствии с Порядком регистрации и использования бесхозяйного недвижимого имущества, находящегося на территории города Иркутска, осуществлена государственная регистрация права собственности муниципального образования город *Иркутск* на 301 объект бесхозяйного имущества.

В области приватизации администрацией города Иркутска в 2022 году приватизировано 1 пакет акций и 22 объекта недвижимости.

В 2022 года заключен 51 договор аренды объектов муниципального нежилого фонда города Иркутска, из них по результатам аукционов заключено 27 договоров аренды, 16 договоров аренды в рамках оказания имущественной поддержки заключены с социально ориентированными некоммерческими организациями с применением льготной ставки арендной платы, а также 27 договоров безвозмездного пользования объектами муниципального нежилого фонда города Иркутска.

Основные задачи на 2023 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) Продолжение дальнейшей работы по принятию имущества в муниципальную собственность города Иркутска.

4) Совершенствование учета, сохранности и контроля за использованием муниципального имущества.

5) Участие в 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».

6) Приватизация муниципального имущества города Иркутска путем проведения торгов и по заявлениям арендаторов - субъектов малого и среднего предпринимательства.

Помощь и содействие, которые может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций

Гражданский кодекс Российской Федерации определил, что выявление, а также проведение работ по оформлению прав в отношении бесхозяйного имущества, являются прямыми полномочиями органов местного самоуправления.

Администрацией города Иркутска в адрес министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области предоставляется ежеквартальный отчет (во исполнение распоряжения Правительства Российской Федерации от 22 августа 2011 года № 1493-р, распоряжения Правительства Иркутской области от 15 июня 2012 года № 295-рп) об осуществлении муниципальным образованием города Иркутска регистрации права муниципальной собственности на объекты энергетики и коммунальной сферы, в том числе и бесхозяйного имущества.

Указанный отчет будет предоставляться до достижения 100% результата в государственной регистрации права муниципальной собственности, в том числе на бесхозяйные объекты инженерной инфраструктуры.

Однако достичь 100 % результата в государственной регистрации права собственности не представляется возможным, в связи с тем, что процесс оформления в муниципальную собственность бесхозяйного недвижимого имущества (в основной массе - объекты инженерной инфраструктуры) является непрерывным, и перечень таких объектов, подлежащих постановке на учет в качестве бесхозяйного имущества, постоянно обновляется. В данном случае основной проблемой являются недобросовестные застройщики, которые бросают вновь выстроенные объекты инженерной инфраструктуры.

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».