

САЯНОГОРСК

Земельные отношения

В 2022 году в целях укрепления финансово-экономического потенциала города, продолжена работа по выявлению сведений о земельных участках, у которых отсутствуют правообладатели. За 2022 год в результате проведенных обследований (инвентаризации) проведена индивидуальная работа с собственниками 350 объектов недвижимого имущества, не стоявших на кадастровом учете, с пользователями 135 земельных участков, 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 сведений, предоставляемых в ДАГН г.Саяногорска, проведены работы по дополнению и (или) уточнению сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, а именно проведена работа по уточнению площадей 162 земельных участков, в отношении 644 объектов, в части установления адресов места нахождения объектов, в том числе 206 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. Кроме того, ведется постоянная работа по обследованию земельных участков на предмет их использования, так в течении года проведены работы по обследованию (осмотру) 234 земельных участка.

Земельные участки свободные от прав, выявленные в результате проведенной инвентаризации, по мере поступления финансирования, формируются для 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 2022 году на аукционы выставлено 40 земельных участков.

На аукцион на право заключения договора аренды земельного участка выставлено 33 земельных участка.

В результате проведенных аукционов на право заключения договора аренды земельного участка реализовано 22 земельных участка.

- состоялось аукционов и заключено договоров аренды в отношении 5 земельных участков.

- заключено договоров аренды с единственным участником в отношении 17 земельных участков.

В связи с отсутствием поданных заявок об участии в аукционе, нереализованными остались 11 земельных участков.

На аукционы по продаже земельных участков в 2022 году выставлено 7 земельных участков. Состоялось 2 аукциона по продаже земельных участков. Заключено 2 договора купли-продажи с единственным участником.

В связи с отсутствием поданных заявок об участии в аукционе нереализованными остались 3 земельных участка.

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 785 документа, из которых посредством электронного взаимодействия направлено - 736, на бумажном носителе 49 документов

Вступил в силу 01.09.2022 и на территории муниципального образования город Саяногорск реализуется Федеральный закон 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 2022 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 17.12.2022 № 2089 утверждена «Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по муниципальному земельному контролю в границах муниципального образования город Саяногорск на 2022 год», решением Совета депутатов муниципального образования город Саяногорск от 30.11.2021 №313 утверждено Положение о муниципальном земельном контроле 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.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия и внеплановые проверки в 2022 году не проводились.

На основании программы профилактики в рамках муниципального земельного контроля проведены профилактические мероприятия: информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование.

В течении 2022 года объявлено и направлено 61 Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований контролируемым лицам, проведено 52 консультации, на личном приеме, по телефону проводилось информирование по вопросам соблюдения обязательных требований. На постоянной основе в газете «Саянские ведомости», на официальном сайте муниципального образования город Саяногорск размещалась информация с целью информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан.

В соответствии с требованиями статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» подготовлен и размещен 28.06.2022 на официальном сайте муниципального образования город Саяногорск доклад о правоприменительной практике.

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия функций государственного земельного надзора, направлено 52 материала о выявленных нарушениях требований земельного законодательства для принятия всех предусмотренных мер воздействия в отношении вышеуказанных лиц в рамках государственного земельного надзора и законодательства об административных правонарушениях.

За 2022 год сделано 212 выездов, подготовлено 145 актов осмотра, подготовлено 748 запросов, 40 ответов (на обращения граждан, в прокуратуру, в Администрацию муниципального образования город Саяногорск, в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Хакасия).

В 2022 году заключен муниципальный контракт на выполнение кадастровых работ по изготовлению схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории под тепловыми сетями муниципального образования город Саяногорск Республики Хакасия. С целью реализации Законов Республики Хакасия от 08.05.2017 № 33-ЗРХ, от 08.11.2011 года № 88-ЗРХ в отношении 19 земельных участков, расположенных на территории малоэтажной жилой застройки города Саяногорска, выполнены кадастровые и инженерно-геодезические работы согласно муниципальному контракту, заключенному 17.06.2022.

Наиболее трудными остаются следующие не решенные в 2022 году проблемы:

1. Снятие с кадастрового учета ранее учтенных земельных участков без координат (декларативных), сведения, о площади которых, внесены в государственный кадастр недвижимости без правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов.

2. 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.

Что касается поставленных задач в сфере земельных отношений, то на 2023 год наиболее важным является:

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 2023 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» введена статья 69.1. «Выявление 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».

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 город Саяногорск по состоянию на 01.01.2023 представлена следующим образом: общее количество объектов находящихся в собственности муниципального образования город Саяногорск составляет 28 312 единиц имущества, общей балансовой стоимостью 3 301,4 млн. руб.

В муниципальной собственности находится 55 юридических лиц, в том числе:

- 5 муниципальных унитарных предприятий, из них 2 находятся в состоянии банкротства (в МУП «Баня Енисей» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, МУП «Аптека №1» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство).

- 1 хозяйственное общество со 100% долей участия муниципального образования город Саяногорск - ООО «Оптика», созданное в 2018 году путем приватизации муниципального унитарного предприятия (МУП «Оптика»).

- 49 муниципальных учреждений: казенных – 11, бюджетных – 32, автономных – 6.

Из них:

- 1 учреждение находится в стадии ликвидации – МАУ «Сервис»

- 1 учреждение в стадии реорганизации – МБДОУ детский сад №25 «Умка»

- 1 учреждение деятельность которого не осуществляется – МКУ «Управление капитального строительства».

В муниципальном образовании город 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 город 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 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.

В связи с принятой ПАО «МРСК Сибири» формой консолидации электросетевых активов путем передачи объектов электросетевого хозяйства в безвозмездное пользование, обслуживание объектов электросетевого хозяйства находящихся в собственности муниципального образования город Саяногорск осуществляется ПАО «Россети Сибирь» - «Хакасэнерго» по договору безвозмездного пользования.

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»).

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

В 2012-2013гг. в муниципальном образовании город Саяногорск заключено три концессионных соглашения в целях реконструкции (модернизации) муниципального имущества сроком на 29 лет, на объекты теплоснабжения с общим объемом инвестиций не менее 276 400 тыс.руб., на объекты водоснабжения с общим объемом инвестиций не менее 57 660 тыс.руб. и на объекты водоотведения с общим объемом инвестиций не менее 103 130тыс.руб.

В рамках исполнения обязательств по концессионному соглашению за период 2013-2022гг Концессионером (АО «Байкалэнерго») осуществлены инвестиции в сфере теплоснабжения – 57 987 442,92 руб., в том числе в 2022 году – 8 915 000 руб.

В сфере водоснабжения и водоотведения Концессионером (ООО «Саяногорские коммунальные системы») осуществлены инвестиции в сфере водоснабжения – 14 647 448,96 руб., в том числе в 2022 году – 0 руб., в сфере водоотведения – 25 536 171,95 руб., в том числе в 2022 году – 4 512 220 руб.

В соответствии с Инвестиционной программой в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения реализация мероприятий осуществляется за счет средств концессионера, источник финансирования - «Амортизация», средства концедента Инвестиционной программой не предусмотрены.

Инженерные сети в муниципальном образовании город Саяногорск представлены следующим образом. Общая протяженность коммунальных сетей составляет 310,8 км., в том числе:

- тепловые сети протяженностью 70,6 км., в т.ч. в концессии – 27 км.;
- водопроводные сети протяженностью 138,3 км., в т.ч. в концессии – 5,4 км.;

- канализационные сети протяженностью 101,9 км., в т.ч. в концессии – 7,3 км.

Отсутствие зарегистрированных прав на инженерные сети не позволяет передать все муниципальное имущество по концессионному соглашению и соответственно привлечь частные инвестиции в данную сферу.

Государственный кадастровый учет и регистрация права муниципальной собственности на инженерные сети по состоянию на 01.01.2023 в процентном отношении от общего количества сетей составляет:

- по тепловым сетям – 99%, по водопроводным сетям – 24%, по канализационным сетям – 99%.

В целях исполнения Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а также Распоряжения Правительства Российской Федерации от 22.08.2011 №1493-р, устанавливающего необходимость передачи в концессию объектов коммунальной инфраструктуры, в 2022 году продолжена работа по подготовке к передаче в концессию инженерных сетей. Так за 2022 год проведены кадастровые работы и зарегистрировано право муниципальной собственности в отношении 24 инженерных сетей протяженностью 41,4 км.

В 2022 году планировалось заключить инициативную концессию на тепловые сети в соответствии со статьей 52 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях», однако предложений от потенциальных инвесторов не поступило.

Имеются проблемы в части передачи в концессию сетей водоотведения, в связи с тем, что срок действия утвержденных в муниципальном образовании схем водоснабжения и водоотведения истекает в 2024 году.

В муниципальном образовании город Саяногорск имеются проблемы по обслуживанию бесхозных 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.

В настоящее время не решен вопрос по организации технического обслуживания выявленных на территории муниципального образования город Саяногорск бесхозных 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».

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

По состоянию на 01.01.2023 в собственности муниципального образования город Саяногорск находятся 130 автомобильных дорог, общей протяженностью 128,4 км., из них автомобильные дороги общего пользования местного значения - протяженностью 128 км, автомобильные дороги не общего пользования местного значения - протяженностью 0,4 км.

За 2022 год проведены кадастровые работы в целях постановки на государственный кадастровый учет и регистрации права муниципальной собственности, в отношении 42 автомобильных дорог общего пользования местного значения с твердым покрытием, протяженность которых по итогам кадастровых работ составила 52,5 км.

В городе Саяногорске за весь период действия Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Департаментом архитектуры, градостроительства и недвижимости города Саяногорска (далее –

Департамент) заключено 36 договоров купли-продажи муниципального имущества с субъектами малого и среднего предпринимательства общей площадью 3103,4 кв.м., рыночной стоимостью 49 513,1 тыс.руб.

В 2022 году заключено 2 договора купли - продажи муниципального имущества, с рассрочкой платежа от 5 до 7 лет на нежилые помещения общей площадью 121,7 кв.м., рыночной стоимостью 1,783 тыс.руб.

В 2022 году объявлено 9 торгов в отношении 16 лотов по продаже недвижимого имущества, проводимых в электронном виде в форме аукциона, публичного предложения, продажи без объявления цены. В результате проведенных торгов реализовано муниципальное имущество с аукциона -1 объект, публичное предложение – 3 объекта, продажа без объявления цены – 5 объектов.

С 01.10.2022 предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется только с торгов, проводимых также в электронном виде на электронной площадке, данный практический опыт только начал реализовываться.

Максимальная активность субъектов малого и среднего предпринимательства в приобретении арендуемого муниципального имущества пришлась на 2009-2010 годы.

По состоянию на 01.01.2023 (1992-2022гг) приватизировано 22 652 жилых помещения, что составляет от общего числа муниципальных жилых помещений 96,9%.

Общее количество муниципальных жилых помещений составляет 622 единицы общей площадью 20724,15 кв.м.

Завершено расселение граждан из аварийного муниципального жилого фонда. В настоящее время жилого фонда признанного аварийным в муниципальной собственности не имеется.

В 2023 году предстоит решить следующие задачи:

1. Продолжить работу по регистрации права муниципальной собственности на объекты недвижимого имущества включенные в реестр муниципального имущества.

2. Продолжить работу по подготовке к передаче в концессию сетей водоснабжения начатую в предыдущие годы в части проведения работ по технической инвентаризации, кадастровому учету и регистрации права муниципальной собственности.

3. Выявление, оформление и постановка на кадастровый учет бесхозяйных объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

4. Приватизация МУП «Фармация – Аптека №5» г. Саяногорска.

Департаментом архитектуры, градостроительства и недвижимости города Саяногорска планируется продолжить в 2023 году работу по решению задач, поставленных и нерешенных в 2022 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 бесхозяйных объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения до передачи их в концессию, а также вопросы, связанные с передачей на обслуживание площадок ТКО, а также последние изменения в гражданском и жилищном законодательстве.