

АБАКАН

3. Земельные отношения

3.1. Наиболее значительное, что удалось сделать в 2024 году

3.1.1. В 2024 году с целью реконструкции автомобильной дороги местного значения по ул. Крылова в границах ул. Ипподромная – ул. Макаренко удалось реализовать решение об изъятии для муниципальных нужд города Абакан и выкупить в муниципальную собственность земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости.

Ввиду признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу принято решение об изъятии путем выкупа для муниципальных нужд города Абакана двух земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, находящихся по ул. Розы Люксембург, 7 и по ул. Розы Люксембург, 1А. К концу 2024 года большая часть жилых помещений данных аварийных домов была выкуплена в муниципальную собственность.

3.1.2. Осуществлен объемный перечень подготовительных мероприятий в целях проведения на территории нескольких кадастровых кварталов города Абакана комплексных кадастровых работ федерального значения.

3.1.3. Специалистами Администрации города Абакана продолжается применяться практика самостоятельной разработки Проектов межевания территории города Абакана, что позволяет сэкономить бюджетные средства, время, а также способствует вовлечению в оборот новых земельных участков.

Кроме того, данная деятельность обеспечивает пополнение доходной части местного бюджета, поскольку посредством утвержденного проекта межевания территории у собственников земельных участков, в силу положений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), существует правовая возможность увеличения за плату площади таких земельных участков. Так в 2024 году было заключено 33 соглашения о перераспределении земельных участков на общую сумму порядка 118 млн руб.

3.1.4. Активно реализуются мероприятия по выявлению на территории города Абакана правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». К концу 2024 года проанализировано 27 775 объектов недвижимости.

3.2. Проблемы, возникающие при исполнении муниципальных функций и задач

3.2.1. Проблемы при осуществлении муниципального земельного контроля.

Практика осуществления муниципального земельного контроля в границах города Абакана в условиях действия особого правового режима, установленного постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», выявила следующие проблемные аспекты:

- отсутствие эффективности профилактических мероприятий в отношении уже свершившегося нарушения обязательных требований земельного законодательства. В большинстве случаев профилактические мероприятия не приводят к первостепенной цели - устранению правонарушения. Действующий мораторий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий, осуществляемых во взаимодействии с контролируемым лицом, а также произошедшее реформирование

Кодекса РФ об административном правонарушении стали причиной невозможности привлечения контролируемого лица к административной ответственности, что, как показывает практика осуществления на территории города Абакана муниципального земельного контроля, являлось бы наиболее действенным инструментом, побуждающим к устранению нарушения. Наделение с 01.03.2025 органа муниципального земельного контроля полномочиями по выдаче предписаний об устранении выявленного нарушения, по нашему мнению, будет способствовать минимизации данной проблемы при осуществлении муниципального земельного контроля;

- затруднительность получения согласования органа прокуратуры на проведение внепланового контрольного мероприятия, предусматривающего взаимодействие с контролируемым лицом. Как показала практика, зачастую органы прокуратуры при принятии решения о согласовании контрольного мероприятия руководствуются критерием наличия угрозы жизни и здоровью граждан, при этом не расценивают правонарушение с точки зрения наличия угрозы иным охраняемым законом ценностям (к примеру, правам и законным интересам граждан и организаций);

- отсутствие единообразного подхода к утверждению индикаторов риска нарушения обязательных требований законодательства между органами государственного земельного надзора и органами муниципального земельного контроля. Основные индикаторы риска нарушения обязательных требований законодательства, утвержденные приказом Росреестра от 09.07.2021 № П/0303, и успешно применяемые в работе органом государственного земельного надзора Республики Хакасия, не могут использоваться органом муниципального земельного контроля, поскольку, по мнению прокуратуры Республики Хакасия, не соответствуют требованиям Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

- отсутствие типовых индикаторов риска нарушения обязательных требований законодательства по муниципальному земельному контролю;

- отсутствие у органа муниципального земельного контроля действующих инструментов для обеспечения исполнения контролируруемыми лицами обязательных требований законодательства.

Вышеуказанные аспекты препятствуют эффективному достижению целей муниципального контроля в целом, и муниципального земельного контроля в частности.

В отчетном году органом муниципального земельного контроля были разработаны индикаторы риска нарушения обязательных требований земельного законодательства и утверждены представительным органом местного самоуправления, благодаря которым удалось получить согласование внепланового контрольного мероприятия от органа прокуратуры субъекта. Многолетнее нарушение было устранено только после проведения контрольного мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом и возбуждении органом государственного земельного надзора административного производства, что свидетельствует о недостаточности зачастую лишь профилактических мероприятий.

3.2.2. При осуществлении ряда муниципальных функций и задач в области земельных отношений возникли существенные затруднения в вопросах формирования земельных участков в связи со следующим.

В силу ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Вместе с тем, положениями ст. 11.7 ЗК РФ установлено:

- при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается;

- при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

При этом с учетом положений ст. 11.6 ЗК РФ образование одного земельного участка путем преобразования нескольких земельных участков допускается только при объединении земельных участков.

Таким образом, положения федерального законодательства допускают перераспределение земель только с одним земельным участком, в результате которого может образоваться также исключительно только один земельный участок.

Вместе с тем, встречаются случаи, когда органу местного самоуправления для реализации своих полномочий требуется в конкретном местоположении способом перераспределения земель и земельных участков сразу сформировать один земельный участок или несколько земельных участков. Соответственно последовательность достижения такой цели, выраженная сначала в заключении муниципального контракта на выполнение кадастровых работ по образованию одного земельного участка, а затем – по его разделу, либо по образованию одного земельного участка, а затем по его объединению с остальными земельными участками, выглядит нерациональной и неэффективной.

Кроме того, когда образование требуемых земельных участков предусмотрено проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с положениями градостроительного законодательства, такой «поэтапный» механизм не может соответствовать названной документации по планировке территории.

3.2.3. При обеспечении Администрацией города Абакана регистрационных действий орган регистрации прав отказывает в государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный из публичной собственности, в случае, если лица, владеющие зданием, расположенном на таком земельном участке, на праве общей долевой собственности, являются супругами. В этой связи, орган регистрации прав делает выводы, что заключая договор купли-продажи земельного участка с органом местного самоуправления в простой письменной форме, супруги изменяют установленный законодательством режим общей совместной собственности на режим общей долевой собственности и, соответственно, договор содержит элементы брачного договора, подлежащего нотариальному удостоверению. В этой связи орган регистрации прав предлагает представить нотариально удостоверенный брачный договор.

Однако, ЗК РФ, а также созданные в связи с его исполнением нормативные правовые акты, не содержат специальных указаний касательно установления фактов наличия (отсутствия) супружеских отношений между участниками общей долевой собственности на здание, расположенное на предоставляемом земельном участке. Также, уполномоченным органом не предусмотрено требовать согласие супругов на осуществление сделки по заключению договоров купли-продажи земельных участков и (или) соглашений по увеличению площади частных земельных участков.

3.2.4. В условиях недостаточного нормативно-правового регулирования порядка размещения антенно-мачтовых сооружений связи и зарядных станций (терминалов) для электротранспорта, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, возникает ряд проблемных аспектов, поскольку при рассмотрении обращений заявителей о размещении вышеуказанных объектов на землях, частях земельных участков у Администрации города Абакана отсутствуют правовые механизмы, позволяющие учитывать требования по обеспечению вопросов безопасности при размещении рассматриваемых объектов, а также рациональности и правомерности использования городской среды и т.п.

Судебная практика по данному вопросу противоречива.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 01.11.2021 по делу № 301-ЭС21-8488, А17-2546/2020 установлено, что вопросы размещения антенно-мачтовых сооружений связи могут регулироваться правилами благоустройства территории муниципальных образований.

Однако, Второй кассационный суд общей юрисдикции в определении от 25.01.2023 по делу № 88а-123/2023 исходит из того, что антенно-мачтовые сооружения не относятся к объектам благоустройства, поэтому порядок размещения данных сооружений не может составлять предмет регулирования правил благоустройства.

В связи с изложенным, создается правовая неопределенность и нарушение принципа единообразия правоприменительной практики по данному вопросу.

3.2.5. В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, на которых расположены здания, собственникам таких зданий. Ст. 39.20 ЗК РФ установлено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность для граждан и юридических лиц, являющихся собственниками зданий, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии со сложившейся судебной практикой собственник здания обязан обосновать площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации здания, при приватизации соответствующего публичного земельного участка. Так, согласно правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, выраженной в определении от 30.11.2021 № 2518-О, формирование границ и площади земельного участка, предоставляемого без торгов собственникам зданий или сооружений, должно производиться исходя из необходимости обеспечения функционального использования этих объектов. Однако действующим законодательством такое требование не закреплено, и такого основания в отказе предоставления муниципальной услуги по предоставлению юридическим и физическим лицам в собственность земельных участков нет, что вызывает трудности при предоставлении данной услуги.

В этом случае можно говорить о неурегулированности законодательства и судебной практики. В настоящее время разработан проект Федерального закона «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ID проекта 02/04/08-23/00141151), направленный на решение данной проблемы, но на сегодняшнюю дату он не внесен на рассмотрение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

3.2.6. Также представляется актуальной проблема изменения границ образованных и поставленных на кадастровый учет земельных участков, занятых многоквартирными домами (далее – МКД), в связи с размещением рядом с МКД объектов, которые в

силу ряда объективных обстоятельств не вошли в территорию земельного участка (групповые резервуарные установки сжиженного газа (газгольдерные), пункты ТБО и подземные овощехранилища, детские и спортивные площадки и т.п.).

Включить прилегающую к МКД территорию возможно путем присоединения публичных земель к уже сформированному и поставленному на кадастровый учет земельному участку, составляющему общую долевую собственность собственников помещений в МКД, в соответствии с процедурой перераспределения земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

При этом перераспределение возможно только при наличии предусмотренных пп. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ оснований и за плату, что противоречит ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», так как земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.

Кроме того, по результатам заключенного соглашения о перераспределении земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в МКД, и земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, потребуется осуществить государственную регистрацию права общей долевой собственности всех собственников помещений в данном МКД на образованный земельный участок, что представляется избыточным с точки зрения положений жилищного законодательства и требует отдельного правового регулирования.

3.2.7. Согласно п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, среди прочего, документы, подтверждающие внесение задатка.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном ст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ, то есть при проведении электронного аукциона также требуется предоставление в аукционную комиссию документов, подтверждающих внесение задатка. Однако электронная торговая площадка самостоятельно отслеживает перечисление денежных средств в качестве задатка участниками аукциона при подаче заявки на участие в аукционе. Таким образом, требование о предоставлении в установленный в извещении о проведении аукциона срок документов, подтверждающих внесение задатка, является излишним, дублирующим.

П. 27 ст.39.12 ЗК РФ установлено, что сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с п. 13, 14 или 20 указанной статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона. Ведение реестра недобросовестных участников аукциона осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Ни ЗК РФ, ни приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров

безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» не установлено, кто уполномочен на ведение реестра недобросовестных участников аукциона, которые уклонились от заключения договоров на размещение нестационарного торгового объекта или рекламной конструкции и необходимо ли его формировать.

3.2.8. К проблемным аспектам реализации мероприятий в рамках Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возможно отнести:

- положениями ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к ранее учтенным объектам недвижимости отнесены объекты, технический учет или государственный учет которых осуществлен до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Соответственно, к ранее учтенным относятся земельные участки, учет которых состоялся до 01.03.2008, и здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, учтенные до 01.01.2013. В свою очередь, ранее возникшими считаются права на объекты недвижимости, зарегистрированные до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 01.09.1999 - дата создания на территории Республики Хакасия уполномоченного органа по регистрации прав). Таким образом, законодательством о регистрации недвижимости не устанавливается зависимость между статусом ранее учтенного объекта недвижимости и наличием ранее возникших прав, что, безусловно, влияет на показатели эффективности работы с ранее учтенными объектами;

- наличие в правоустанавливающем документе информации только о фамилии, имени и отчестве или инициалах правообладателя, исключающее дальнейшие мероприятия ввиду объективной невозможности идентифицировать лицо и принять решение о выявлении правообладателя объекта;

- продолжительность периода ожидания ответов на запросы в организацию, осуществлявшую до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» учет и регистрацию прав на объекты недвижимости, ввиду объективной загруженности предприятия запросами от различных органов;

- неполноценное функционирование системы межведомственного информационного взаимодействия посредством Системы исполнения регламентов (СИР версия 3.1) в части отсутствия необходимых сведений ЗАГС о месте рождения, о смене имени, о заключении брака, что в дальнейшем препятствует получению информации о СНИЛС;

- некорректная работа адаптеров системы МВД по получению сведений о паспортных данных и регистрации по месту жительства: ответы на запросы в МВД в ряде случаев не приходят либо содержат противоречивые данные.

Имеет смысл отметить и законодательные особенности применения положений ст. 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

- отсутствие объективности правовых оснований для принятия решений о выявлении бесхозного здания в отсутствие правоустанавливающего документа на него, но при наличии зарегистрированных прав на земельный участок, в границах которого расположено такое здание;

- правовая неопределенность при выявлении ранее учтенных объектов недвижимости, имеющих признаки выморочного имущества, в случае наличия наследников, которые приняли иное имущество наследодателя, кроме выявленного.

3.3. Задачи, поставленные на 2025 год

3.3.1. В 2025 году основной задачей является реализация Проекта о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана, а также подготовка подобных проектов по комплексному развитию иных территорий жилой застройки и незастроенной территории города Абакана.

3.3.2. Изъятие для муниципальных нужд города земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости с целью реконструкции автомобильной дороги общего пользования местного значения по ул. Ленинского Комсомола в границах ул. Кирова – ул. Чертыгашева.

3.3.3. Успешная реализация выполнения комплексных кадастровых работ федерального значения на территории города Абакана.

3.3.4. Обеспечение эффективности мероприятий по выявлению на территории города Абакана правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. Имущественные отношения

4.1. Наиболее значительное, что удалось сделать в 2024 году

При реализации полномочий в сфере управления муниципальным имуществом в 2024 году осуществлялся учет муниципального имущества и ведение Реестра муниципальной собственности города Абакана.

На 01.01.2025 стоимость основных фондов, находящихся в собственности муниципального образования город Абакан составила 23 963 млн руб., всего в собственности находится 2 муниципальных предприятия, 4 муниципальных казенных учреждения, 103 муниципальных бюджетных учреждения, 7 муниципальных автономных учреждений, 2 муниципальных фонда.

От лица муниципального образования город Абакан Комитет муниципальной экономики Администрации города Абакана является учредителем в 16 хозяйственных обществах и принимает участие в управлении ими.

В порядке контроля за деятельностью муниципальных предприятий, учреждений и предприятий смешанной формы собственности анализировались их балансы, проводились мероприятия по повышению эффективности деятельности предприятий, осуществлялось согласование списания основных средств и оформление передачи их с баланса на баланс. Проводилась дальнейшая работа по приведению в соответствие с действующим законодательством Уставов муниципальных предприятий, учреждений.

В 2024 году приняты в муниципальную собственность 181 объект, из них: 146 объектов инженерной инфраструктуры, 34 жилых помещения и одно здание школы. Зарегистрировано право муниципальной собственности на 191 объект недвижимого имущества, 101 объект поставлен на учет как бесхозное имущество.

В отчетном году осуществлялся контроль за выполнением договорных обязательств по 245 договорам аренды и 265 договорам безвозмездного пользования, за перечислением арендной платы, проводилась работа по взысканию долгов и по выявлению неиспользуемых помещений, а также площадей, переданных в субаренду без согласования.

В адрес должников и нарушителей условий договоров аренды направлена 172 претензии о возникшей задолженности на общую сумму 18,0 млн руб., подано 10 исковых заявлений о взыскании задолженности по арендным платежам и неустойке за просрочку арендных платежей на общую сумму 2,6 млн руб. В службу судебных приставов направлено 10 исполнительных листов на сумму 3,0 млн руб. Взыскано 1,0 млн руб. неустойки за просрочку арендных платежей и штрафов за нарушение условий договоров.

В 2024 году подготовлена документация на проведение 20 открытых аукционов на право аренды нежилых помещений, в результате которых было заключено 13 договоров аренды. Итоговый размер арендной платы в результате торгов в среднем возрос в 2,8 раза от начальной цены аренды.

Продолжена работа по реализации 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 предпринимательства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В отчетном году заключено 6 договоров купли-продажи. Всего в 2024 году от продажи арендуемых муниципальных помещений в городской бюджет поступило 78,8 млн руб.

В отчетном году было продано 7 муниципальных объектов, в том числе: 3 гаража, один имущественный комплекс «Орбита», одно нежилое здание, одно нежилое помещение и один автомобиль. Поступления от продажи указанного муниципального имущества составили 28,3 млн руб.

4.2. Проблемы, возникающие при исполнении муниципальных функций и задач

Работа со службой судебных приставов на предмет взыскания задолженности по расторгнутым договорам аренды на основании решений Арбитражного суда Республики Хакасия и предъявленных исполнительных листов.

4.3. Задачи, поставленные на 2025 год

1. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в рамках реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
2. Выявление, постановка на учет и регистрация прав на бесхозяйное имущество.
3. Эффективное использование муниципального имущества, переданного в аренду и безвозмездное пользование.
4. Совершенствование претензионной работы с арендаторами, имеющими задолженности по арендным платежам. Постоянное взаимодействие с юридической службой в работе по направлению исковых заявлений и взысканию долгов в судебном порядке.
5. Выполнение плана мероприятий по росту доходов в городской бюджет, оптимизации расходов и совершенствованию долговой политики.

6. Оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и самозанятым гражданам.