

ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ

В сфере имущественных и земельных отношений в городском округе сформировано 164 земельных участка под индивидуальное жилищное строительство для их предоставления в рамках Закона Камчатского края от 02.10.2023 № 251 «О предоставлении земельных участков в собственность военнослужащих, лиц, заключивших контракт о пребывании в добровольческом формировании, содействующем выполнению задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, лиц, проходящих (проходивших) службу в войсках национальной гвардии Российской Федерации, и членов их семей в Камчатском крае».

Предоставлено 17 земельных участков в собственность военнослужащих, лиц, заключивших контракт о пребывании в добровольческом формировании, содействующем выполнению задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, лиц, проходящих (проходивших) службу в войсках национальной гвардии Российской Федерации, и членам их семей в Петропавловске-Камчатском.

Исполнено решение Петропавловск-Камчатского городского суда Камчатского края от 10.06.2021 по делу № 2-372/2021 об обязанности администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в течение трех месяцев со дня вступления решения в законную силу принять решение об изъятии для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа земельного участка, расположенного под многоквартирным домом 47/3 по ул. Владивостокская в г. Петропавловске-Камчатском, в установленном законом порядке.

В 2024 году завершено выполнение комплексных кадастровых работ (начало работ в 2023 году) в отношении объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, расположенных на территории кадастровых кварталов 41:01:0010112 (жилой район «Моховая») - 275 объектов, 41:01:0010119 (жилой район Горизонт) - 460 объектов.

В 2024 году проводились комплексные кадастровые работы в отношении объектов недвижимости в границах кадастровых кварталов 41:01:0010114 и 41:01:0010116 (район 8 км). Работы продолжаются в 2025 году.

В рамках реализации подпрограммы 2 «Управление, распоряжение и приобретение имущества, вовлеченным в земельные правоотношения» муниципальной программы Петропавловск-Камчатского городского округа, утвержденным постановлением администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 14.10.2016 № 1987, со сроком реализации 2019 - 2026 годы, проведен государственный кадастровый учет 67 земельных участков, в том числе занимаемых многоквартирными жилыми домами.

В соответствии с Законом Камчатского края от 03.03.2021 № 562 «О предоставлении земельных участков в собственность граждан Российской Федерации, имеющих трех и более детей, в Камчатском крае» в 2024 году осуществлен государственный кадастровый учет 7 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и 33 земельных участка под инженерную и иную инфраструктуру и подъездные пути к земельным участкам.

В 2024 году продолжена работа по передаче земельных участков с кадастровыми номерами 41:01:0010127:157, 41:01:0010128:170, 41:01:0010122:497, 41:01:0010126:121 в муниципальную собственность в рамках реализации положений Федерального закона от 08.12.2011 № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В 2024 году не решена проблема в части исполнения решения Петропавловск-Камчатского городского суда Камчатского края по делу № 2а-3492/2023 о возложении обязанности на Петропавловск-Камчатский городской округ в лице уполномоченных органов обеспечить земельные участки (41:01:0010109:42, 41:01:0010120:142, 41:01:0010102:178) необходимыми объектами инженерной инфраструктуры в течении 24 месяцев со дня вступления суда в законную силу 21.12.2023.

В настоящее время существует проблема в части арендных отношений следующего характера.

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

При регистрации сделки купли - продажи объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, который находится в аренде, Росреестром не вносятся сведения в Единый государственный реестр недвижимости о замене лица в договоре аренды земельного участка с старого собственника объекта недвижимости на нового.

Росреестр не проводит одновременно регистрацию сделки перехода права собственности на объект недвижимости и переход обременения на участок.

В итоге, в сведениях Единого государственного реестра недвижимости арендатором значится предыдущий собственник объекта (который к примеру, продал третьему лицу свой объект) и в силу закона уже не может быть арендатором участка.

Чтобы исключить сведения о бывшем арендаторе из Единого государственного реестра недвижимости (либо заменить бывшего арендатора на собственника объекта), необходимо соглашение о замене лица на стороне арендатора подписанное собственником объекта (не арендатором), при отсутствии такого соглашения запись об арендаторе не меняется.

Необходимо отметить, что случаи, когда проекты соглашений о замене стороны в договоре аренды земельных участков добровольно не подписываются собственниками объектов, носят массовый характер, а значит отсутствует документ, позволяющий внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости в отношении арендатора участка.

Таким образом Единый государственный реестр недвижимости носит неактуальные сведения о правах и правообладателях, что нарушает принцип достоверности сведений. Указанная проблема носит масштабный характер.

На 2025 год в рамках решения задач и выполнения функций, возложенных на Управление имущественных и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа, планируется выполнение следующих мероприятий:

- своевременное совершенствование и актуализация нормативной базы, в связи с реформированием федерального законодательства;
- координация правового обеспечения деятельности Управления имущественных и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа;
- формирование устойчивой судебной практики по отдельным направлениям работы Управления имущественных и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа.

В области земельных отношений АСДГ может оказать содействие в проблемах таких как:

- предоставление муниципальной услуги по предварительному согласованию предоставления земельного участка в рамках «гаражной амнистии» в части установления фактического года возведения гаражных боксов.

На практике возможны спорные ситуации и вокруг использованного понятия «возведенные». С одной стороны, закон фактически допускает декларативный характер подтверждения факта «возведения» гаража на указанную дату. Подтвердить факт возведения заявитель может как прямыми документальными доказательствами, так и косвенными (например, счетами на оплату коммунальных услуг в связи с использованием гаража).

С другой стороны, закон не дает каких-либо пояснений, смогут ли воспользоваться гаражной амнистией те владельцы, чей гараж находился в стадии возведения на указанную дату и находился в стадии, позволяющей его использование по назначению, но еще не был достроен в полном объеме.

Кроме того, в сведениях Единого государственного реестра недвижимости нередко содержится информация о годе завершения строительства гаражного ряда, не совпадающая с фактическим, что является препятствием в предоставлении муниципальной услуги.

Интересен опыт решений вышеуказанной проблемы.

- заключение концессионных соглашений объектов теплоснабжения;
- изъятие земельных участков, жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;
- понуждение теплоснабжающей организации принять на обслуживание и учет бесхозные участки сетей теплоснабжения с дальнейшим признанием права собственности теплоснабжающей организации на данные участки сетей в порядке, предусмотренном пунктом 5 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Наиболее важными и актуальными темами являются:

- опыт организации работы с контрольно-надзорными органами;
- организация мероприятий по заключению концессионных соглашений;
- организация мероприятий по изъятию земельных участков для муниципальных нужд;
- взаимодействие с Федеральной службой судебных приставов;
- правоотношения с коммунальными организациями (понуждение на принятие бесхозных сетей, заключение муниципальных контрактов по оплате коммунальных платежей);
- опыт решения проблемы с неактуальными сведениями о правах и правообладателях, указанных в Едином государственном реестре недвижимости.

Наиболее важными и актуальными темами для включения в образовательную программу курсов повышения квалификации в 2025 году являются:

- юридическое обеспечение деятельности органов местного самоуправления;
- актуальные вопросы привлечения органов местного самоуправления к административной ответственности;
- судебная практика в области земельных и имущественных отношений (муниципальная собственность, признание бесхозных объектов).