

САЯНОГОРСК

Земельные отношения

В 2024 году в целях укрепления финансово-экономического потенциала города, продолжена работа по выявлению сведений о земельных участках, у которых отсутствуют правообладатели. В результате проведенных обследований (инвентаризации) проведена индивидуальная работа с собственниками 245 объектов недвижимого имущества, не стоявших на кадастровом учете, с пользователями 262 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 99 земельных участков, в отношении 404 объектов, в части установления адресов места нахождения объектов, в том числе 159 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.

Земельные участки свободные от прав, выявленные в результате проведенной инвентаризации, на постоянной основе, формируются с целью 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 территориях 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 2024 году на аукционы выставлено 46 земельных участков.

На аукцион на право заключения договора аренды земельного участка выставлено 37 земельных участка.

В результате проведенных аукционов на право заключения договора аренды земельного участка реализовано 28 земельных участков.

- состоялось аукционов и заключено договоров аренды в отношении 25 земельных участков.
- заключено договоров аренды с единственным участником в отношении 3 земельных участков.
- договоры аренды находятся на подписании у победителей аукционов в отношении 1 земельного участка.
- договоры аренды находятся на подписании у единственного подавшего заявление на участие в аукционе в отношении 4 земельных участков.

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

В связи с не поступлением ни одного предложения о цене предмета аукциона, нереализованным остался 1 земельный участок.

На аукционы по продаже земельных участков в 2024 году выставлено 9 земельных участков.

- состоялось 5 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 2 земельных участка.

На постоянной основе, 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 727 документов. В соответствии с требованиями действующего законодательства посредством электронного взаимодействия направлено 100%.

На территории муниципального образования город Саяногорск продолжается работа в целях реализации Федерального закона 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»). Реализованы нормы, определенные Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022-2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы» в части предоставления в собственность за плату земельных участков.

В 2024 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 11.12.2024 № 1907 утверждена «Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по муниципальному земельному контролю в границах муниципального образования город Саяногорск на 2025 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 2024 году не проводились.

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

В течение 2024 года объявлено и направлено 70 Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований контролируемым лицам, проведено 72 консультации, на личном приеме, по телефону проводилось информирование по вопросам соблюдения обязательных требований. На постоянной основе на официальном сайте муниципального образования город Саяногорск размещалась информация с целью информирования юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан.

За 2024 год сделано 323 выездов, подготовлено 156 актов осмотра, подготовлено 685 запросов, 58 ответов (на обращения граждан, в прокуратуру, в Администрацию муниципального образования город Саяногорск, в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Хакасия).

С целью реализации Законов Республики Хакасия от 08.05.2017 № 33-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность отдельным категориям граждан земельных участков на территории Республики Хакасия» и от 08.11.2011 года № 88-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан имеющих трех и более детей, земельных участков на территории Республики Хакасия», в отношении 25 земельных участков, расположенных на территории малоэтажной жилой застройки города Саяногорска, выполнены кадастровые и инженерно-геодезические работы согласно муниципальных контрактов, заключенных в мае и сентябре 2024 года (31.05.2024 и 09.09.2024).

Не решенными в 2024 году остались следующие проблемы:

1. 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.

2. Реализация 2024 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» в части выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Что касается поставленных задач в сфере земельных отношений, то на 2024 год наиболее важным являются:

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 2024 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» в части выявления 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» и 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 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 01.01.2025 представлена следующим образом: общее количество объектов, находящихся в собственности муниципального образования город Саяногорск составляет 36 005 единиц имущества, общей балансовой стоимостью 4 009,8 млн. руб.

В муниципальной собственности находится 52 юридических лица, в том числе:

- 2 муниципальных унитарных предприятия, находящихся в стадии ликвидации (МУП «Баня Енисей», МУП «Саяногорское телевидение ТВ-8»).

- 3 хозяйственных общества со 100% долей участия муниципального образования город Саяногорск: ООО «Оптика», созданное в 2018 году путем приватизации муниципального унитарного предприятия МУП «Оптика», ООО «Торговый комплекс г.Саяногорска», ООО «Фармация-Аптека №5» со 100% долей участия муниципального образования город Саяногорск, созданные в 2024 путем приватизации муниципальных унитарных предприятий.

- 47 муниципальных учреждений: казенных - 10, бюджетных - 31, автономных - 6 из них: 1 учреждение находится в стадии ликвидации - МАУ «Сервис» 1 учреждение в стадии реорганизации - МБДОУ детский сад «Мальш». 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 бюджетные 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.

Аналогичная проблема с передачей на обслуживание детских игровых площадок (МАФ) находящихся в муниципальной собственности, расположенных на неразграниченных земельных участках.

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 договорам безвозмездного пользования.

На территории Республики Хакасия на период 2025-2029 филиал ПАО «Россети Сибирь» - «Хакасэнерго» определен системообразующей территориальной сетевой организацией. В соответствии с пунктом 7 статьи 46.4 Федерального закона от 26.03.2003 №135-ФЗ «Об электроэнергетике», в целях обеспечения надежного функционирования объектов электросетевого хозяйства находящихся в муниципальной собственности такие объекты передаются в безвозмездное пользование.

В настоящее время перечень муниципальных объектов электросетевого хозяйства находится на согласовании в филиале ПАО «Россети Сибирь» - «Хакасэнерго».

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»).

Опыт принятия на учет бесхозяйных линейных объектов (сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения), в соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицами, осуществляющими эксплуатацию таких линейных объектов, в муниципальном образовании город Саяногорск отсутствует.

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

Инженерные сети в муниципальном образовании город Саяногорск представлены следующим образом. Общая протяженность коммунальных сетей составляет 313 км., в том числе:

- тепловые сети протяженностью 71,7 км., в т.ч. в концессии - 27 км.;
- водопроводные сети протяженностью 138,7 км., в т.ч. в концессии - 5,4 км.;
- канализационные сети протяженностью 102,6 км., в т.ч. в концессии - 7,3

км.

Государственный кадастровый учет и регистрация права муниципальной собственности на инженерные сети по состоянию на 01.01.2025 в процентном отношении от общего количества сетей составляет:

- по тепловым сетям - 100%, по водопроводным сетям - 25,7%, по канализационным сетям -100%.

В муниципальном образовании город Саяногорск имеются проблемы по обслуживанию бесхозяйных 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.

По имеющимся заключенным концессионным соглашениям Концессионер не проявляет инициативу для включения в концессионное соглашение принятых в муниципальную собственность бесхозяйных сетей, технологически связанных с сетями, находящимися в концессии, ввиду инвестиционной непривлекательности.

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

Проблемы в части передачи на обслуживание выявленных бесхозяйных сетей (теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения), связаны с уклонением (отказом) принятия на обслуживание организациями в данной сфере, ввиду их неудовлетворительного состояния и готовности принятия на обслуживание только после проведения капитального ремонта.

Пока в достаточной мере в муниципальном образовании город Саяногорск Республики Хакасия не реализуется механизм применения муниципального - частного партнерства.

По состоянию на 01.01.2025 в собственности муниципального образования город Саяногорск находится 131 автомобильная дорога (42 дороги с твердым покрытием, 89 дорог грунтовых), 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.

По состоянию на 01.01.2025 года поставлены на государственный кадастровый учет и зарегистрировано право 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 отношении 107 автомобильных дорог оформлены (поставлены на кадастровый учет) земельные участки.

По состоянию на 01.01.2025 (1992-2024гг) приватизировано 22 723 жилых помещения, что составляет от общего числа муниципальных жилых помещений 97,5%.

Общее количество муниципальных жилых помещений составляет 567 единиц общей площадью 18637,19 кв.м.

В целях исполнения Федерального закона от 27.12.2019 №485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и Федеральный закон «О защите конкуренции» в 2024 году приватизированы два муниципальных унитарных предприятия (МУП «Торговый комплекс г.Саяногорска», МУП «Фармация - Аптека №5»).

В 2025 году предстоит решить следующие задачи:

1. Продолжить работу по регистрации права муниципальной собственности на объекты недвижимого имущества включенные в реестр муниципального имущества и приведение реестра муниципального имущества в соответствие с требованиями действующего законодательства.

2. Исполнение Федерального закона от 27.12.2019 №485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и Федеральный закон «О защите конкуренции» путем участия в работе по ликвидации муниципальных унитарных предприятий (МУП «Баня Енисей» г.Саяногорска, МУП «ТВ-8 г.Саяногорска»).

Департаментом архитектуры, градостроительства и недвижимости города Саяногорска планируется продолжить в 2025 году работу по решению задач, поставленных и нерешенных в 2024 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 бесхозных объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения до передачи их в концессию, а также вопросы, связанные с передачей на обслуживание площадок ТКО, детских игровых площадок.