

Практика оформления в собственность и распоряжения муниципальным имуществом



*Деязина Татьяна Александровна,
заместитель Главы Юргамышского района
по финансам, экономике, председатель комитета
по управлению муниципальным имуществом
Управления муниципальным имуществом
Юргамышского района*

Под муниципальным имуществом понимается имущество, находящееся в собственности муниципального образования и закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, органами местного самоуправления, имущество муниципальной казны, в том числе находящиеся в муниципальной собственности земельные участки.

Управление и распоряжение имуществом Юргамышского района осуществляется в рамках полномочий органов местного самоуправления в

соответствии со ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением об управлении муниципальным имуществом муниципального образования Юргамышского района, Положением о перечне имущества, предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего бизнеса. При этом Федеральным законом № 131-ФЗ муниципальная собственность определена как экономическая основа местного самоуправления.

Управление муниципальным имуществом является неотъемлемой частью деятельности администрации Юргамышского района по решению экономических и социальных задач, созданию эффективной конкурентной экономики, оздоровлению и укреплению финансовой системы, обеспечивающей определенный уровень и качество жизни населения.

От эффективности управления и распоряжения муниципальным имуществом и земельными ресурсами в значительной степени зависят объемы поступлений в консолидированный бюджет Юргамышского района. Динамика поступлений за последние 3 года выглядит следующим образом:

- от аренды муниципального имущества бюджет получает 1 млн. 100 тыс. рублей;
- от аренды земли бюджет района получает в среднем по 1 млн. 300 тыс. рублей, но практически вся эта сумма приходится на неразграниченную госсобственность (98%), а от земли, являющейся муниципальной собственностью, - 30 тыс. рублей в год;
- от продажи муниципального имущества - 3 млн. 900 тыс. рублей;
- от продажи земли - около 580 тыс. рублей (это тоже неразграниченная госсобственность).

В составе неналоговых доходов сумма от использования имущества и земли составляет от 20 до 40%.

По состоянию на 01.01.2017 г. балансовая стоимость муниципального имущества всех муниципалитетов Юргамышского района составляла 714 млн.

рублей, в т.ч. имущество казны – 5 млн. рублей. В настоящее время в составе 15 муниципальных образований на территории Юргамышского района образованы 44 муниципальных казенных учреждения, 1 муниципальное бюджетное учреждение, 1 МУП (учредитель - МО Юргамышский поссовет), которые владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом на праве оперативного управления и хозяйственного ведения.

Среди проблем управления имуществом района, предоставленным на праве оперативного управления муниципальным учреждениям, наиболее острыми являются:

а) чрезмерно высокие затраты на его содержание на единицу предоставляемой муниципальной услуги в малокомплектных школах и детсадах;

затраты на обучение 1 учащегося школ колеблется от 43 до 140 тысяч рублей в год, затраты на 1 воспитанника детского сада колеблются от 66 до 150 тысяч рублей.

б) физическое старение зданий и инженерной инфраструктуры, занимаемых учреждениями.

В первом случае основным способом решения проблемы может быть реорганизация соответствующих муниципальных учреждений с переводом предоставления образовательных услуг в более крупные и эффективные учреждения, объединение на базе одного здания образовательных учреждений разного уровня: дошкольного и основного образования.

Во втором случае - необходимость разработки программных мероприятий с достаточным финансированием по проведению ремонтов в данных учреждениях в рамках соответствующих муниципальных программ.

Собственностью муниципального образования Юргамышского района является 92 объекта недвижимости и 86 земельных участков согласно данных Росреестра. Основной задачей в вопросах управления муниципальным имуществом остается качественный учет и повышение эффективности его использования.

В целях систематизации учета имущества Комитетом по управлению имуществом с 2001 года ведется Реестр объектов муниципальной собственности Юргамышского района, включающий в себя в том числе раздел по учету имущества муниципальной казны. На начало текущего года в Реестре муниципальной собственности числится 88 объектов недвижимости и 70 земельных участков. Нетрудно заметить, что разница составляет 20 объектов. Как это выяснилось?

Сейчас, когда появилась возможность у муниципалитетов через межведомственное взаимодействие запрашивать информацию у Росреестра о зарегистрированных правах на все объекты, принадлежащие муниципальному образованию, мы и получили возможность сверить эти две базы данных. Заказанная выписка из ЕГРП стала так называемой моей «настойной книгой» с большим количеством заложек и пометок. Анализируя информацию из выписки, можно выявить много интересных фактов.

У нас возникла необходимость исправления ошибок и недоработок, в ходе которых мы столкнулись с несколькими проблемами, например:

- чтобы прекратить право муниципальной собственности на уже не существующий объект (а таких у нас оказалось несколько), нужно представить в Росреестр справку от кадастрового инженера об отсутствии объекта по адресу местоположения! Справка инженера стоит определенных денежных средств, которых недостаточно в местных бюджетах.

- из реестра муниципальной собственности района исключены еще в 2005 году многоквартирные дома, переданные решением Юргамышской районной Думы в собственность поселений, а в поселениях поставлены в их реестры муниципальной собственности. Однако, согласно данных выписки из ЕГРП, часть домов до сих пор

является собственностью района. Попытка прекратить право собственности района на эти дома не увенчалась успехом, т.к. Росреестр не может снять с учета по заявлению только одной стороны. Одно из поселений просто отказывается от принятия домов в собственность. Хотя все квартиры в этих домах давно приватизированы, и для него ничего не стоило бы снять с себя право собственности на них. Конкретно эта проблема не требует денежных затрат и может быть решена простой договоренностью муниципалитетов.

Вернемся к муниципальному реестру.

Почему ведение реестра так важно? Все просто: одним из документов, необходимых для подтверждения права собственности публично-правового образования на имущество казны, является выписка из реестра муниципальной собственности.

Следует отметить некоторые сложности, с которыми приходится сталкиваться при ведении Реестра.

К примеру, имущество, право на которое возникло еще до 90-х годов, не всегда имеет сведения о кадастровом номере или вовсе не проходило технический учет. В свою очередь, организация мероприятий по постановке на кадастровый учет является весьма затратной процедурой, и Администрация не всегда располагает соответствующими средствами для ее организации.

Еще одной из часто встречающихся проблем является отсутствие правоустанавливающих документов на имущество. Это также обусловлено тем, что такие объекты были приобретены или построены достаточно давно и документы на них либо не сохранились (были утеряны), либо их попросту не было (например, строение было возведено так называемым «хозспособом»). В результате чего возникает искажение информации, а ведение реестров затрудняется.

Немаловажной проблемой также является регистрация права собственности на недвижимое имущество. В соответствии с положениями части 2 ст. 131 ГК РФ ведение реестра собственности не является тождественным государственной регистрации прав на такое имущество.

Факт включения недвижимого имущества в реестр муниципальной собственности сам по себе не является доказательством права собственности или законного владения.

Таким образом, для признания права собственности на тот или иной объект имущества казны, помимо полноценной записи в реестре муниципальной собственности, необходима регистрация прав в Росреестре. А это опять связано с расходами на изготовление техплана и межевание.

Государственная регистрация права муниципальной собственности в МО Юргамышского района проводится в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который характеризуется, прежде всего, тем, что комплексно регламентирует отношения по оформлению недвижимости, охватывая сферы и кадастрового учета, и государственной регистрации прав на недвижимость.

В течение 2016 года и 5 месяцев текущего года в муниципальном образовании Юргамышского района прошли техническую инвентаризацию и государственную регистрацию в органах Росреестра 10 объектов недвижимого имущества и земельных участков.

Это: д/с «Улыбка» на 240 мест и земельный участок под ним площадью 12739 м²; 5 квартир для детей-сирот (3 приобретены по 44-ФЗ, 1 - из госсобственности и 1 - из муниципальной собственности (поссовет); сооружение - сеть газораспределения в с. Кислянское; ФАП в с. Кислянское и земельный участок 1530 м² (оформлялся уже по 128-ФЗ одновременно с земельным участком).

Для государственной регистрации объектов недвижимости в Росреестре мы активно пользуемся сервисом приема документов на регистрацию в электронном виде с помощью электронно-цифровой подписи (ЭЦП) путем подачи заявления через портал Росреестра.

Процедура простая, не занимает многого времени, позволяет одновременно зарегистрировать право собственности на объект недвижимого имущества и на земельный участок одной процедурой.

Для регистрации права необходимо на портале Росреестра во вкладке «Государственные услуги» заполнить в готовом шаблоне заявления наши реквизиты и информацию об объектах, подписать ЭЦП.

Заявлению присваивается автоматически регистрационный номер и статус заявки, и эти данные высылаются на электронный адрес заявителя.

Межевой и технический план в форме электронного диска, который готовит кадастровый инженер, а также дополнительные документы (разрешение на строительство, акт ввода в эксплуатацию, договор аренды земельного участка, доверенность на имя должностного лица Администрации от Главы района) подаются нарочно в МФЦ.

Считаем, что наиболее приемлемой была бы подача всех документов в отсканированном электронном виде.

Удобен данный сервис еще и тем, что информация о приостановке регистрации, возобновление регистрации и выписка из ЕГРП высылаются заявителю на электронный адрес, указанный в заявлении.

Итак, затраты на изготовление технической документации и межевых планов произведены, право собственности зарегистрировано, вернемся к учету. Мы считаем, что фактический учет имущества казны в настоящий момент в нашем районе, как, впрочем, и у большинства муниципалитетов, организован не на должном уровне. Данные реестра муниципальной собственности, сведения из договоров аренды имущества не всегда совпадают с данными бухгалтерского учета.

Для осуществления качественной и эффективной системы учета имущества, которая бы обеспечила ведение реестра и подготовку документов об объектах собственности по требованиям и нормам законодательства, необходимо осуществлять учет при помощи программных продуктов. Мы уже сделали шаг вперед в этом направлении. В отделе экономики и земельном отделе Администрации района установили на 4 компьютерах, имеющихся в распоряжении Финуправления, бесплатный программный продукт СМАРТ-СОБСТВЕННОСТЬ, разработанный фирмой «Кейсистемс». На сегодня в базу данных занесено 74 земельных участка и 54 объекта недвижимости. Это только первые шаги. Работа предстоит огромная, скрупулезная, требующая больших затрат времени и высокой квалификации сотрудников.