

Проблемы оформления прав на бесхозяйное и выморочное имущество



Ю.С. Кулагина,
ведущий консультант
департамента развития
комплексных решений
Компании БФТ

Выявление и оформление в муниципальную собственность выморочного и бесхозяйного имущества является одной из сложных, но вместе с тем и приоритетных задач органов местного самоуправления.

Социально-экономическая ситуация в экономике России отражается на доходах муниципальных образований, поэтому пополнение доходной части бюджетов муниципалитетов, в т. ч. за счет бесхозяйного и выморочного имущества, приобретает особую актуальность.

Анализ нормативно-правовых актов органов местного самоуправления позволяет сделать вывод о том, что местные власти в той или иной мере заинтересованы в вовлечении в хозяйственный оборот имущества, не имеющего собственника. Однако на практике оформление права муниципальной собственности на бесхозяйное и выморочное имущество складывается непросто и не всегда приводит к нужному для муниципалитета результату.

Большинство муниципалитетов имеет ряд объектов, которые можно классифицировать как бесхозяйные и выморочные. Это недвижимые и движимые объекты: квартиры, жилые дома, земельные участки, гидротехнические сооружения, металлические гаражи, объекты коммунальной инфраструктуры (водопроводные, тепловые, канализационные сети и прочее), дороги, торговые павильоны и иные.

Основная проблема, с которой сталкиваются местные власти при организации работы с бесхозяйным имуществом, – отсутствие четко выстроенной системы получения оперативной информации о перечисленных объектах.

В первую очередь становится известно о малоликвидном имуществе – это заброшенные металлические гаражи, ларьки, рекламные щиты и иные объекты, портящие внешний облик городов, создающие неудобства для жителей. Оформление прав на такое имущество осуществляется в судебном порядке. При подаче документов в суд необходимо указать индивидуализирующие признаки такого имущества, а поскольку объекты не подлежат техническому учету, выделить их из общей массы сложно. Также в суд требуется предоставить доказательства того, что собственник такого имущества отказался от него. Для этого необходимо заблаговременно сделать запросы в соответствующие инстанции, определиться со стоимостью бесхозяйного имущества, провести его рыночную оценку на средства местного бюджета. Все перечисленные мероприятия требуют длительного времени, трудозатрат и расходов. В случае если орган местного самоуправления может позволить себе выделить для проведения такой работы отдельные трудовые ресурсы, процедура проходит быстрее. Однако на практике



рядовые специалисты загружены большим объемом работы по другим направлениям, что приводит к увеличению сроков оформления такого имущества.

В отношении ликвидного и ценного недвижимого имущества самым сложным является процесс его своевременного выявления, поскольку до недавних пор обязанности информирования муниципалитетов о возможном бесхозяйном или выморочном имуществе не были возложены на какие-либо органы. Поэтому зачастую первыми о таком имуществе узнают мошенники, которые предпринимают все возможные действия по незаконному оформлению прав на бесхозяйное или выморочное имущество. В результате муниципалитеты утрачивают права на имущество либо втягиваются в затяжные судебные процессы, итоги которых не всегда положительны.

Информацией о том, что, к примеру, квартира является бесхозяйной или выморочной, могут обладать службы, которым поступают платежи за оплату коммунальных услуг. Однако большинство организаций, занимающихся обслуживанием коммунального хозяйства, являются коммерческими и не подотчетны органам местного самоуправления. Поэтому они не всегда заинтересованы в предоставлении им информации о бесхозяйном и выморочном имуществе.

Другим источником таких сведений являются:

- ▣ обращения граждан;
- ▣ товарищества собственников жилья;
- ▣ информация, получаемая при осуществлении контрольных функций;
- ▣ информация от участковых уполномоченных полиции.

Зачастую мероприятия по оформлению прав на бесхозяйное и выморочное имущество не носят системного характера, а осуществляются от случая к случаю. Это происходит по причинам:

- ▣ загруженности служб, на которые возложена организация такой работы;
- ▣ отсутствия предоставляемых на регулярной основе сведений от уполномоченных органов;
- ▣ трудоемкости и длительности процесса;
- ▣ нехватки программного обеспечения, которое упорядочило работу и обеспечило контроль за этапами осуществляемых мероприятий и их итогами.

В связи со сложностью процедуры оформления прав на бесхозяйное имущество и с отсутствием необходимых ресурсов некоторые муниципалитеты неохотно ведут такую работу. Наиболее частый аргумент при отказе от осуществления мероприятий по признанию имущества бесхозяйным – закон не обязывает органы местного самоуправления обращаться с заявлением о принятии права на бесхозяйное и выморочное имущество. В свою очередь, органы прокуратуры придерживаются иной позиции: оформление прав на бесхозяйное и выморочное имущество является обязанностью органов местного самоуправления, и непринятие мер по постановке на учет и регистрации прав на такое имущество расценивается ими как незаконное бездействие со стороны органов местной власти.

В судебной практике отсутствует единая позиция по данному вопросу.

Так, в апелляционном определении Судебной коллегии по административным делам Астраханского областного суда от 28.10.2015 по делу № 33а-3508/2015,



Непринятие мер по постановке на учет и регистрации прав на бесхозяйное имущество органы прокуратуры расценивают как незаконное бездействие со стороны органов местной власти.



Большинство вынесенных на сегодняшний день судебных актов по вопросу бесхозяйного имущества позволяет сделать вывод о том, что оформление прав на бесхозяйное имущество является обязанностью муниципалитетов.

апелляционном определении Судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 30.10.2013 по делу № 33-10453/2013, апелляционном определении Судебной коллегии по административным делам Ставропольского краевого суда от 21.01.2014 по делу № 33А-84/2014, суды пришли к выводу о том, что поскольку орган местного самоуправления является единственным органом, обладающим правом подачи заявления о постановке имущества на учет в качестве бесхозяйного, у органа местного самоуправления возникает обязанность обратиться в регистрирующий орган с заявлением о постановке на учет бесхозяйной тепловой сети, расположенной в границах муниципалитета, и невыполнение этой обязанности является бездействием со стороны местной власти.

В свою очередь, в апелляционном определении Судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 24.02.2015 по делу № 33-1566/2015, постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.09.2010 № Ф07-9362/2010 по делу № А21-1250/2008, постановлении Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.10.2007 № А43-2698/2007-9-111 суды пришли к противоположному выводу о том, что в силу диспозитивного характера норм ст. 225 ГК РФ органы местного самоуправления вправе, но не обязаны обращаться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную вещь.

Вместе с тем большая часть вынесенных на сегодняшний день судебных актов по вопросу бесхозяйного имущества позволяет сделать вывод о том, что оформление прав на бесхозяйное имущество является обязанностью муниципалитетов.

Еще одной проблемой для муниципалитетов является вопрос оформления прав на бесхозные объекты коммунального хозяйства, в т. ч. водопроводные, электрические, тепловые сети, дороги. Зачастую такие объекты были построены в советское время, и документы на них не сохранились, либо остались после банкротств предприятий, которые раньше обслуживали их. Чаще всего они закреплены на балансе эксплуатирующих организаций, но при этом права надлежащим образом на них не оформлены. В результате выявляется целый ряд нарушений и проблем:

- ▣ нецелевое использование средств, на обслуживание таких сетей;
- ▣ споры на предмет компенсации за потери от эксплуатации сетей;
- ▣ выбор подведомственности организаций при ликвидации аварийных ситуаций на таких объектах.

Поскольку признание права на бесхозяйное и не оформленное имущество повлечет дополнительные расходы для органов местного самоуправления, местная власть затягивает, а зачастую уклоняется от оформления прав на него.

Вместе с тем выработка мер по выявлению, учету и оформлению прав на бесхозяйные объекты может позволить муниципалитету решить задачи не только, по пресечению негативных последствий, но и пополнить бюджет путем передачи таких объектов в аренду либо концессию.

Нельзя не затронуть и вопрос о бесхозяйных и выморочных земельных участках. В настоящее время большинство земель обременено тем или иным видом прав. Однако много земельных участков заброшены и не используются по целевому назначению, либо правообладатели не торопятся с оформлением



прав на нее, избегая таким образом уплаты налогов. И именно органы местной власти в первую очередь заинтересованы в том, чтобы навести порядок в данном вопросе.

До недавнего времени, законом не устанавливались лица, на которых возлагалась обязанность предоставления сведений о бесхозяйном и выморочном имуществе. Сегодня законодатель предпринял меры по восполнению этого пробела. С 1 декабря 2015 г. вступили в силу поправки в п. 1 ст. 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ст. 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», согласно которым на органы кадастра возложена обязанность уведомлять муниципалитеты об объектах, в отношении которых в течение пяти лет с даты присвоения кадастровых номеров не зарегистрированы права. Такие требования закона также затронут лиц, получивших в наследство имущество, но надлежащим образом его не оформивших, и владельцев, незарегистрировавших новые объекты, уклонившихся от уплаты налогов. Муниципалитеты, получив информацию от органов кадастрового учета, смогут инициировать процедуру оформления прав на бесхозяйное имущество в судебном порядке.

Когда указанная норма заработает на практике и количество информации, поступающей в постоянном режиме, увеличится, потребуется введение автоматического учета сведений для отслеживания этапов обработки информации. Для планирования расходов на мероприятия по техническому учету необходимо будет использовать системный подход к ведению реестров сведений о таком имуществе за счет автоматизации этого процесса.



На органы кадастра возложена обязанность уведомлять муниципалитеты об объектах, в отношении которых в течение пяти лет с даты присвоения кадастровых номеров не зарегистрированы права.

Специалисты Компании БФТ готовы оказать услуги по организации работы по учету бесхозяйного и выморочного имущества, что позволит:

- ▣ выстроить эффективную модель принятия на учет, оформления прав на бесхозяйное и выморочное имущество;
- ▣ создать отлаженную информационную систему, позволяющую отслеживать этапы оформления прав, а также контролировать сроки на всех этапах;
- ▣ выявить скрытые резервы в части неналоговых доходов местных бюджетов;
- ▣ оптимизировать трудозатраты специалистов органов местного самоуправления.

Специалисты Компании «Бюджетные и Финансовые Технологии» смогут ответить на все интересующие вопросы по теме оформления прав на бесхозяйное и выморочное имущество.

Дополнительную информацию вы можете получить, обратившись в департамент регионального развития Компании БФТ.



E-mail: bft@bftcom.com
Тел./факс: (495)784-70-00
www.bftcom.com