

Проблемы оформления прав на бесхозяйное и выморочное имущество



Юлия Степановна КУЛАГИНА,

ведущий консультант
департамента развития
комплексных решений
Компании БФТ

Выявление и дальнейшее оформление в муниципальную собственность выморочного и бесхозяйного имущества является одной из самых сложных и в то же время приоритетных задач для органов местного самоуправления.

Сложная экономическая ситуация, сложившаяся в России к настоящему времени, естественным образом отражается и на доходах муниципальных образований. Поэтому пополнение доходной части бюджетов муниципалитетов, в том числе за счет бесхозяйного и выморочного имущества, приобретает особую актуальность. Анализ нормативно-правовых актов органов местного самоуправления позволяет сделать вывод о том, что практически повсеместно местные власти в той или иной мере заинтересованы в вовлечении в хозяйственный оборот имущества, не имеющего собственника. При этом они сталкиваются с массой проблем. Основной сложностью при организации работы с бесхозяйным имуществом является отсутствие четко выстроенной системы получения оперативной информации о данных объектах.

В первую очередь становится известно о малоликвидном имуществе — металлических гаражах, торговых павильонах, рекламных щитах и прочих объектах, оформление прав на которые осуществляется в судебном порядке. При обращении в суд за оформлением прав муниципалитеты должны указать индивидуализирующие признаки бесхозяйных вещей, а поскольку эти объекты не подлежат техническому учету, их сложно выделить из массы подобных. Также потребуется предоставить суду доказательства отказа собственника от прав на такое имущество, либо подтвердить факт того, что собственника объекта установить не удалось, в связи с чем необходимо заблаговременно сделать

массу запросов в различные ведомства. Необходимо определиться и со стоимостью имущества, поэтому нужно будет провести его рыночную оценку, затратив для этого средства бюджета (подчеркнем, пока речь идет об объекте, не являющемся муниципальной собственностью). Итак, проведение всех вышеперечисленных мероприятий потребует немалых затрат времени, денег и трудовых ресурсов.

В отношении выморочного и бесхозяйного недвижимого имущества, являющегося более ценным, наиболее сложен процесс его своевременного выявления. Зачастую муниципалитеты утрачивают права на такое имущество либо втягиваются в затяжные судебные процессы с другими правопритязателями, пытающимися незаконно оформить бесхозяйное и выморочное имущество в собственность. Все перечисленное не способствует активизации работы органов местной власти по оформлению прав на имущество.

Судебная практика

Одним из доводов, приводимых при отказе от осуществления мероприятий по признанию имущества бесхозяйным, является отсутствие в законе прямого указания на обязанность органов местного самоуправления оформлять права на указанное имущество. В свою очередь, органы прокуратуры придерживаются противоположной позиции и расценивают такой отказ как незаконное бездействие со стороны органов местной власти. Проведенный анализ судебной практики показал на отсутствие у стороны судов единой позиции по данному вопросу.

Так, в Апелляционном определении судебной коллегии по административным делам Астраханского областного суда от 28 октября 2015 года по делу № 33а-3508/2015 и Апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 30 октября 2013 года по делу № 33-10453/2013 суды пришли к выводу о том, что орган местного самоуправления является единственным органом, обладающим правом подачи заявления о постановке имущества на учет в качестве бесхозяйного. Следовательно, он обязан обратиться в регистрирующий орган с соответствующим заявлением, и невыполнение возложенных на него функций должно расцениваться как бездействие со стороны местной власти.

Однако в постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 15 сентября 2010 года № Ф07-9362/2010 по делу № А21-1250/2008, постановлении Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15 октября 2007 года по делу № А43-2698/2007-9-111 суды пришли к противоположному выводу. Они указали, что в силу диспозитивного характера норм статьи 225 Гражданского кодекса 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 рассматриваемой проблематике позволяет сделать вывод о том, что оформление прав на бесхозяйное имущество все же является обязанностью муниципалитетов.

Возможные решения

Немаловажной проблемой для органов местной власти является вопрос оформления прав на бесхозяйные сети, а также дороги. Чаще всего они создавались еще в советское время либо остались после банкротств предприятий, которые ранее их обслуживали. Нередки ситуации, когда документы на сети не сохранились.

Такие объекты в большинстве своем закреплены на балансе эксплуатирующих организаций без оформления прав. В результате возникает цепочка проблем, в том числе нецелевое использование средств на обслуживание таких сетей, споры на предмет компенсации за потери от эксплуатации сетей, сложности с выбором подведомственности организаций при ликвидации аварийных ситуаций на таких объектах.

На Росреестр возложена обязанность уведомлять муниципалитеты об объектах недвижимости, в отношении которых не зарегистрированы права

В то же время четкая стратегия по выявлению, учету и оформлению прав на бесхозяйные объекты может позволить муниципалитету не только решить задачу по пресечению различных негативных последствий, но и пополнить бюджет за счет вовлечения этих объектов в эффективный хозяйственный оборот.

До недавнего времени законом не устанавливались лица, на которых возложена обязанность предоставления сведений о бесхозяйном и выморочном имуществе. С 1 декабря 2015 года этот пробел устранен в результате вступления в силу поправок в пункт 1 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 45 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Теперь 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, не зарегистрировавших новые объекты, уклонившихся тем самым от уплаты налогов. В свою очередь, муниципалитеты, получив информацию от орга-

нов кадастрового учета, смогут инициировать процедуру оформления прав на бесхозяйное имущество в судебном порядке.

Очевидно, что, когда указанная норма заработает на практике, количество информации, непрерывно поступающей в муниципалитеты, будет достаточно объемным. А это потребует введения автоматического учета таких сведений, в том числе для того, чтобы отследить все этапы обработки

информации. Кроме того, при планировании расходов на мероприятия по техническому учету также потребуется системный подход к ведению реестров сведений о таком имуществе, что возможно обеспечить за счет автоматизации данного процесса.

В свою очередь, специалисты Компании «Бюджетные и Финансовые Технологии» (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.

Эксперты Компании БФТ смогут ответить на все интересующие вас вопросы по теме оформления прав на бесхозяйное и выморочное имущество.



**e-mail: bft@bftcom.com
тел./факс: (495)784-70-00
www.bftcom.com**