**Порядок принятия бесхозяйного имущества в муниципальную собственность**

16.11.2010 15:26

Сегодня каждый муниципалитет является полноправным участником практически всех гражданско-правовых отношений. Эти отношения проявляются в nepвую очередь при формировании муниципальной собственности. Один из способов такого формирования - приобретение права муниципальной собственно: на бесхозяйное имущество.

Муниципальная собственность составляет экономическую основу муниципального образования и включает имущество городских и сельских поселений, а также финансы, которые выделены в отдельную составляющую и представляют собой совокупность денежных средств, формируемых и используемых для решения вопросов местного значения.

Статья 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 131 -ФЗ) содержит весьма обширный перечень имущества, который может находиться в собственности муниципального образования и использоваться для решения вопросов местного значения. С принятием Федерального закона № 131-ФЗ пополнение муниципальной казны происходит в основном за счет перераспределения федерального, регионального и муниципального имущества. Хотя муниципалитет вправе приобретать имущество и другими способами. Одним из таких способов является приобретение права собственности на бесхозяйное имущество.

Каждое муниципальное образование имеет на своей территории брошенные и бесхозяйные объекты недвижимости, и это не только здания и сооружения, но и объекты социальной инфраструктуры (теплосети, электросети и т. п.). Первоочередная задача для муниципалитетов в сфере управления имуществом – выявление таких объектов с последующим их оформлением в муниципальную собственность. А если говорить об объектах инфраструктуры, то это еще и необходимость, так как отсутствие собственника и хозяина у таких объектов создает угрозу безопасности.

Пример------------------------------------------------------------------------------------------

Дукинское сельское поселение Солнечного муниципального района Хабаровского края в 2009 г. оформило право муниципальной собственности на бесхозяйный объект недвижимости -железнодорожный тупик. По оценкам ежемесячная арендная плата за данный объект составляет около 80 тыс. руб. Если сдать его в аренду, доходная часть бюджета сельского поселения увеличится ориентировочно на 1 млн руб. в год, а при продаже объекта разовый доход составит около 2,5 млн руб.

Перечень имущества, содержащийся в ст. 50 Федерального закона № 131 -ФЗ, предполагает его использование при решении вопросов местного значения для осуществления государственных полномочий и обеспечения деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления, работников муниципальных предприятий и учреждений. Таким образом, законодатель прямо определяет критерии для использования имущества, которое может находиться в собственности муниципального образования. Вместе с тем ст. 50 Федерального закона № 131-ФЗ не может рассматриваться как формирующая закрытый перечень имущества, которое может находиться в муниципальной собственности.

**Правовое регулирование вопросов учета, присвоения, приобретения в собственность бесхозяйного имущества**

Правовой режим бесхозяйных вещей, а также правила их присвоения закреплены в гражданском законодательстве. Вопросы, касающиеся принятия на учет и снятия с учета бесхозяйных недвижимых вещей, регулируются Положением о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утв. Правительством РФ от 17.09.2003 № 580. Порядок учета, оценки и реализации имущества, признанного в установленном порядке бесхозяйным, закреплен в Положении "О порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов", утв. постановлением Совета Министров СССР от 29.06.1984 № 683, и Инструкции, изданной в соответствии с ним Минфином СССР, от 19.12.1984 №185.

Признание права муниципальной собственности на объекты бесхозяйного имущества в судебном порядке осуществляется в соответствии с требованиями гл. 33 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее - ГПК РФ).

Наряду с федеральным законодательством по вопросам бесхозяйного имущества могут приниматься нормативные правовые акты органов местного самоуправления. Акты муниципалитетов регулируют порядок организации работы администраций с бесхозяйным имуществом, находящимся на территории муниципального образования (см., например, Положение об учете и приобретении права муниципальной собственности на бесхозяйное имущество, расположенное на территории городского поселения "Город Амурск", утв. решением Совета депутатов городского поселения "Город Амурск" Хабаровского края).

Перечисленные законодательные акты и принятые в соответствии с ними муниципальные правовые акты создают своего рода механизм работы с бесхозяйным имуществом на территории того или иного муниципального образования и позволяют систематизировать деятельность администраций по данному направлению.

Решение вопросов бесхозяйности для муниципалитетов - явление не новое. Анализ муниципальных правовых актов показывает, что нормативно-правовое регулирование вопросов выявления и учета бесхозяйного имущества берет свое начало с середины 1990-х гг. Но все же более активная деятельность муниципальных образований по признанию муниципальной собственности на бесхозяйное имущество наблюдается с принятием Федерального закона № 131 -ФЗ и началом разграничения собственности.

**Правовой режим бесхозяйного имущества**

В соответствии со ст. 225 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) выделяют три случая, когда имущество является бесхозяйным:

-имущество не имеет собственника;

-его собственник неизвестен;

-собственник отказался от имущества.

Таким образом, законодатель четко определил случаи, при которых вещь считается бесхозяйной.

Вместе с тем трактовка п. 1 ст. 225 ГК РФ "вещь не имеет собственника" требует отдельного разъяснения. К примеру, если собственник недвижимого имущества умер, имущество не может быть признано бесхозяйным, т. к. у умершего собственника могут быть наследники, независимо от того, было ли открыто наследство и вступили ли в наследство наследники.

Следует также отметить, что отказ собственника от вещи (п. 3 ст. 225 ГК РФ) должен выражаться в совершении определенных действий, заключающихся в устранении от владения, пользования и распоряжения этой вещью без дальнейшего сохранения прав на нее. В то же время отказ от собственности сам по себе не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении имущества до тех пор, пока право собственности на него не приобретено другим лицом. К примеру, при отказе собственника от земельного участка обязанность уплаты земельного налога сохраняется за ним до момента регистрации права собственности на этот земельный участок другим лицом.

Оформить свой отказ собственник недвижимого имущества может путем подачи заявления в исполнительный орган муниципальной власти. К заявлению прилагаются:

- документы, содержащие описание объекта недвижимого имущества, в т. ч. План данного объекта недвижимого имущества, удостоверенный соответствующей организацией или органом по учету объектов недвижимого имущества;

- кадастровый паспорт или кадастровый план земельного участка - в том случае, если объект недвижимости не прошел государственную регистрацию и не включен в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- правоустанавливающие документы на объект недвижимого имущества, подтверждающие право собственности у лица, отказавшегося от права собственности;

- собственники - физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, а собственники - юридические лица - документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица. Собственник может предоставить и другие документы, относящиеся к вопросу отказа от имущества.

**Выявление бесхозяйных объектов и признание прав муниципальной собственности на них**

Право муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимость возникает на основании признания этого права в судебном порядке. Обращению в суд предшествует проведение муниципалитетом обязательных мероприятий. В первую очередь это выявление бесхозяйных объектов.

Следует отметить, что определенного порядка выявления бесхозяйного имущества, закрепленного на законодательном уровне, не существует. Каждый муниципалитет самостоятельно разрабатывает такой порядок исходя из особенностей территории, организации деятельности комитетов (отделов) по управлению имуществом и т. д. В большинстве муниципальных образований, в основном городских поселениях и муниципальных районах, порядок выявления бесхозяйных объектов недвижимости утверждается на уровне муниципальных правовых актов.

Практика муниципального управления в сфере управления имуществом показывает, что бесхозяйные объекты недвижимости выявляются:

- в результате проведения инвентаризации и ремонтных работ;

- на основании обращения предприятий, учреждений, организаций независимо от формы собственности или отдельного гражданина по поводу обнаруженных объектов недвижимого имущества. В этом случае обращение оформляется в виде заявления на имя главы муниципального образования;

- в ходе проверки использования объектов на территории муниципального образования.

Выявленные бесхозяйные объекты недвижимости подлежат государственному учету. Такое условие закрепляется на законодательном уровне. Поэтому в соответствии с п. 3 ст. 225 ГК РФ и по заявлению органа местного самоуправления, на те которого находятся такие объекты, они должны быть приняты на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие, что объект недвижимого имущества не имеет собственника или его собственник неизвестен, выданные:

-органами учета государственного и муниципального имущества о том, что данный объект недвижимого имущества не учтен в реестрах федерального имущества, государственного имущества субъекта РФ и муниципального имущества;

- соответствующими государственными органами (организациями), ocyществлявшими регистрацию прав на недвижимость до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997№ 122-ФЗ" 0 государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон N 122-ФЗ) и до начала деятельности учреждения юстиции по государственной peгистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающие, что данные объекты недвижимого имущества ими не были зарегистрированы.

Принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется также с приложением плана объекта недвижимого имущества, удостоверенного соответствующей организацией или органом по учету объектов недвижимого имущества.

Если в течение года со дня постановки бесхозяйной недвижимой учет никто не заявит о своих правах на нее, орган, управомоченный управлять муниципальным имуществом, может потребовать в судебном порядке признания права муниципальной собственности на эту вещь.

Таким образом законодатель устанавливает определенный период времени, в течение которого бесхозяйная недвижимая вещь, принятая на учет, может вернуться к собственнику или, перейти к другим лицам по приобретательной давности.

Заявления о признании права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество рассматриваются преимущественно судами общей юрисдикции в порядке установленном гл. 33 ГПК РФ. Хотя немало случаев, когда такого рода дела принимаются к рассмотрению и арбитражными судами.

Рассмотрение дел о признании муниципальной собственности на бесхозяйное имущество имеет свои особенности. Так, рассмотрение данных дел возможно только при соблюдении следующих условий:

- заявление о признании права муниципальной собственности на бесхозяйное имущество должно быть подано в суд по месту его нахождения;

- должен быть соблюден досудебный порядок, который заключается в осуществлении определенных действий со стороны муниципалитета, а именно бесхозяйное недвижимое имущество должно быть постановлено на учет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и находится на этом учете год. В противном случае в принятии искового заявления будет отказано.

Заявление о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь должно содержать точное указание на то, какая именно недвижимость подлежит признанию бесхозной, кем и каким образом она выявлена, когда поставлена на учет в качестве бесхозяйной и что у данной недвижимой вещи нет собственника либо он неизвестен.

Обращаясь в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную вещь, комитет по управлению муниципальным имуществом должен привести доказательства, которые подтверждали бы невозможность установления собственника имущества либо свидетельствовали бы об оставлении этой вещи собственником без намерения сохранить на нее право собственности.

Предметом доказывания при рассмотрении дел данной категории является факт:

- отсутствия собственника имущества и невозможности его установления;

- постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- совершения действий, указывающих на отказ собственника от права на данную вещь. Такими доказательствами могут быть акты описи бесхозяйной вещи, составленные при ее выявлении, выписки из реестра органа государственной регистрации, иные письменные и другие доказательства. Так, в большинстве муниципальных образований применяется практика розыска собственника посредством публикации о розыске в местной газете. Данный факт играет не последнюю роль в процессе доказывания.

В резолютивной части решения о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь суд указывает ее наименование, место нахождения, отличительные признаки, параметры и др., специально оговаривая, кому передается соответствующая вещь в собственность.

Регистрируется право муниципальной собственности на основании решения суда, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ.

Материалы представлены в журнале

"Практика муниципального управления",

№ 10, октябрь 2010 года