

Секция «Актуальные проблемы и тенденции правового регулирования в сфере государственного и муниципального управления»

Информационное взаимодействие Департамента городского имущества города Москвы по вопросам оформления права собственности на объекты капитального строительства

Научный руководитель – Миклашевская Ольга Витальевна

Соломенцева Милена Александровна

Выпускник (магистр)

Московский государственный университет геодезии и картографии, Факультет экономики и управления территориями, Кафедра кадастра и основ земельного права, Москва, Россия

E-mail: milena.solomentseva@yandex.ru

Актуальность исследования: Развитие городской инфраструктуры Москвы сопровождается активным строительством новых объектов капитального строительства (далее – ОКС). В связи с этим особую актуальность приобретает эффективное информационное взаимодействие между государственными органами и другими участниками процесса оформления прав собственности в Москве. Регистрация права подтверждает законность владения и обеспечивает гарантии собственности, что особенно важно для защиты имущественных интересов граждан и организаций.

Полномочия в сфере государственного управления земельно-правовыми отношениями в городе Москве осуществляются Департаментом городского имущества города Москвы (далее – ДГИ). ДГИ осуществляет функции по приватизации городского имущества. Реализация отчуждения такого имущества может проводиться с помощью организации торгов или без их проведения.

Цель исследования: исследование и анализ процедуры приобретения права собственности на объекты недвижимого имущества со стороны органов государственной власти, осуществляющих свои полномочия в городе Москве.

Задачи исследования:

- 1) Анализ правового обеспечения процесса оформления земельно-имущественных отношений на территории города Москвы.
- 2) Изучение механизма приобретения в собственность ОКС в городе Москве.
- 3) Рассмотрение практических материалов ДГИ по оформлению права собственности на объект недвижимости, приобретённого с торгов или без них.

Материалы и методы: Анализ нормативно-правового обеспечения (ГК РФ, ФЗ №218, Постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99, Постановление Правительства Москвы от 01.09.2015 № 557, Постановление Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371).

Эмпирический метод: анализ документов, включающий изучение нормативно-правовых актов и практических материалов ДГИ, регулирующих оформление права собственности на ОКС в городе Москве, а также опрос сотрудников ДГИ.

Проблематика и этапы исследования: Выбор объекта недвижимости в Москве — это один из самых сложных и ответственных этапов процесса приобретения недвижимости. Участие в аукционах от Правительства Москвы является одним из способов. На таких торгах реализуется имущество, находящееся в собственности города, переданное в аренду физическим или юридическим лицам, либо закрепленное за государственными унитарными предприятиями или учреждениями, а также объекты, изъятые у собственников по решению суда. Решение о продаже ОКС на торгах принимает ДГИ и выпускает соответствующий распорядительный документ.

Торги в городе Москве проводятся преимущественно в электронной форме с использованием Автоматизированной информационной системы «Управление инвестиционной деятельностью» (далее - АИС УИД) и официального портала торгов Российской Федерации (torgi.gov.ru).

Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы (далее – ДИИПП), являясь оператором АИС УИД, выставляет данный ОКС на электронные торги.

Физическим и юридическим лицам для участия в торгах необходимо пройти регистрацию в АИС УИД. Прием заявок на участие в торгах длится не менее 30 дней, их рассмотрение занимает до 5 рабочих дней. ДГИ может отменить торги по согласованию с продавцом, разместив извещение об этом в АИС УИД и на сайте торгов в течение 3 рабочих дней. После регистрации на электронной торговой площадке покупателю открывается лицевой счет, на который необходимо перевести денежные средства для оплаты задатка.

Задаток для участия в торгах по продаже имущества из имущественной казны Москвы составляет 20% от начальной цены. При продаже с публичного предложения «шаг понижения» составляет 5% для имущества казны и 3% для имущества, переданного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Договоры по итогам торгов заключаются в электронном виде через АИС УИД в течение 5 рабочих дней после подведения итогов торгов. Оплата за нежилые объекты недвижимости должна быть проведена в течение 30 рабочих дней. После заключения договора купли-продажи (далее – ДКП), покупатель должен в течение 14 календарных дней со дня, следующего за поступлением полной оплаты, подписать акт приема-передачи объекта в электронной форме с использованием электронной подписи. При заключении договора в электронном виде акт приема-передачи также поступает в личный кабинет победителя в АИС УИД. После подписания акта победитель торгов обязан через личный кабинет предоставить комплект документов для проведения государственной регистрации ДКП. На территории Москвы функции по организации единой системы регистрации прав осуществляет Управление Росреестра по Москве.

После проведения торгов ДГИ направляет в Личный кабинет покупателя на АИС УИД выписку из Единого государственного реестра недвижимости, которая является доказательством права собственности победителя торгов. Основной способ приобретения права собственности – через торги, однако существует возможность приобретения ОКС без проведения торгов. Если земельный участок находится в собственности, можно оформить право собственности на расположенный на нем ОКС. В городе Москве предусмотрена процедура предварительного согласования, применяемая к земельным участкам. Для ОКС используется процедура «предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства». По итогам данной процедуры заключается договор предварительного согласования, который впоследствии трансформируется в основной договор аренды или в ДКП земельного участка.

Результаты и их обсуждение: Анализ нормативно-правовых актов позволил установить, что электронные торги, организованные посредством АИС УИД, представляют собой основной механизм приобретения права собственности на ОКС. Применение электронных систем способствует оптимизации взаимодействия между участниками процесса и сокращению временных затрат на оформление сделок. ДГИ выполняет ключевую роль в системе информационного взаимодействия, обеспечивая координацию между участниками процедуры. Использование АИС УИД позволяет ДГИ эффективно регулировать процесс оформления прав собственности, минимизируя временные издержки.

Кроме того, в рамках исследования были рассмотрены альтернативные механизмы приобретения прав на ОКС, в частности, оформление прав на объекты, расположенные на земельных участках, находящихся в собственности, с применением процедуры предва-

рительного согласования и государственной услуги «предварительное согласование места размещения объекта капитального строительства».

Источники и литература

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Справочная правовая система «Консультант плюс» (сайт) // URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
- 2) Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Справочная правовая система «Консультант плюс» (сайт) // URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
- 3) Постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП (ред. от 02.08.2022) «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы». Официальный портал Мэра и Правительства Москвы (сайт) // URL: <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/6830220/>
- 4) Постановление Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП (ред. от 19.04.2022) «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве» Официальный портал Мэра и Правительства Москвы (сайт) // URL: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/287999220/>

Иллюстрации

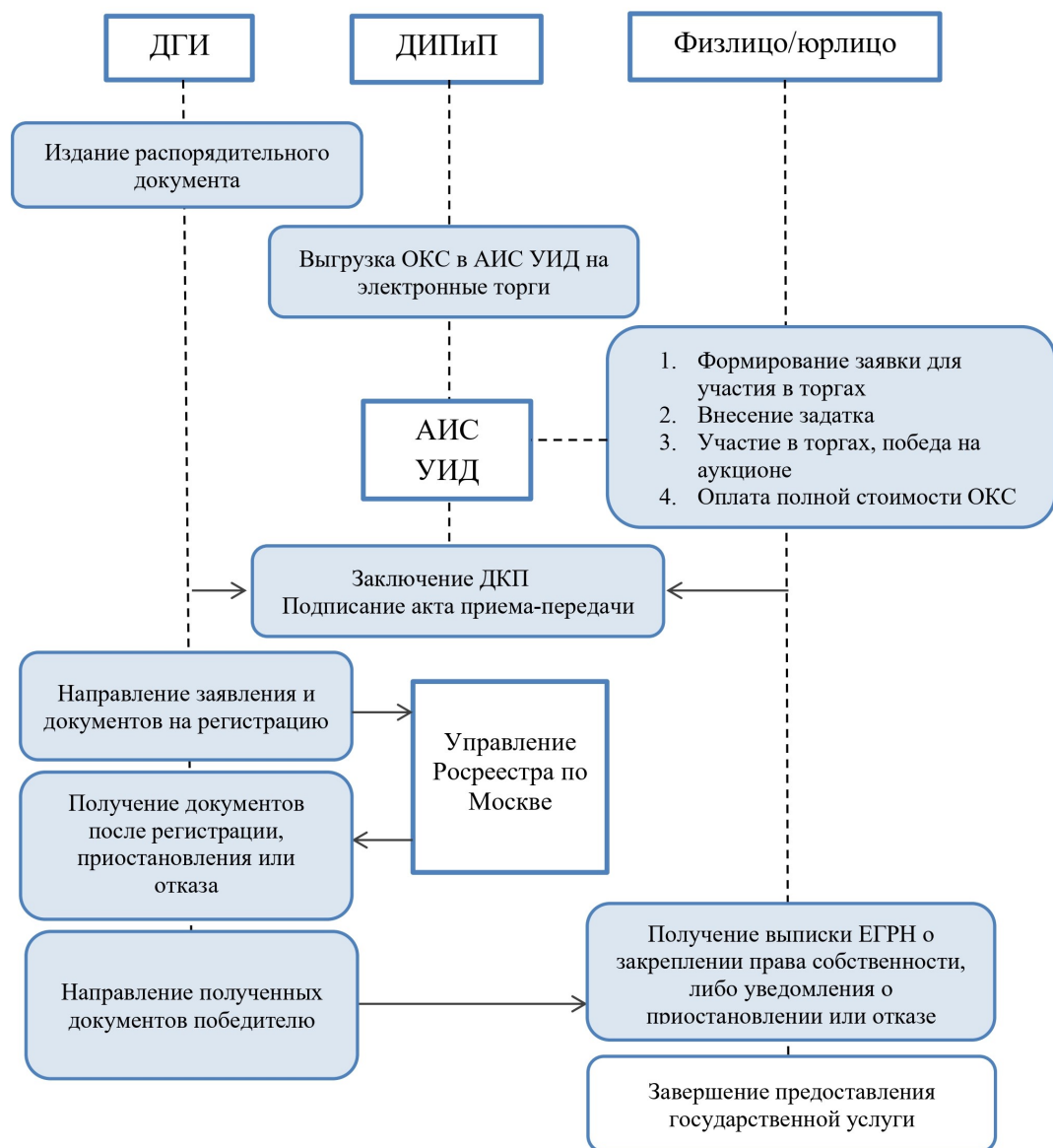


Рис. : Процесс приобретения OKS через электронные торги