

Федеральное государственное бюджетное учреждение
«Центр управления имуществом агропромышленного комплекса
Российской Федерации»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по порядку внесения в РФС АПК сведений, позволяющих произвести работу по оптимизации состава недвижимого имущества, закрепленного за подведомственными организациями и оценке затрат, связанных с оформлением прав на такое имущество

ПРЕДИСЛОВИЕ

директора федерального государственного бюджетного учреждения «Центр управления имуществом агропромышленного комплекса Российской Федерации» **Дмитрия Николаевича МИНАКОВА**.

Уважаемые коллеги!

15 апреля 2014 года Правительством Российской Федерации была утверждена государственная программа «Управление федеральным имуществом».

Программа предполагает выполнение комплекса мероприятий в 2014-2018 годах, основными результатами которых станет оптимизация состава и структуры федерального имущества, повышение эффективности управления федеральным имуществом и финансирования его содержания, обеспечение информационной прозрачности принятия и выполнения управленческих решений.

Очевидно, что задачи, поставленные Правительством в Программе, имеют прямое отношение как к Минсельхозу России, так и к подведомственным организациям.

Первоочередной задачей, требующей решения, нам представляется создание и поддержка системы учета закрепленного за организациями имущества, обеспечивающей актуальность, полноту и достоверность сведений об объектах имущественного комплекса АПК. Для этого нами была существенным образом переработана автоматизированная система ведения Реестра федерального имущества агропромышленного комплекса, находящегося в ведении Минсельхоза России. Мы добились того, что абсолютно все подведомственные организации вовлечены в процесс ведения РФС АПК, Минсельхоз России утвердил Порядок ведения Реестра, на постоянной основе проводится проверка достоверности внесенных сведений. Эта работа будет продолжаться и в дальнейшем.

РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА АПК

Не менее важной задачей являются структурные преобразования имущественного комплекса АПК, позволяющие существенно повысить эффективность управления им. Будем называть эту задачу «задачей реструктуризации имущественного комплекса АПК».

В первую очередь с нашей точки зрения обеспечить переход в учетной системе от объектов балансового учета к объектам управления и исключить из так называемого *контура управления* те объекты, которые являются непрофильными, непригодными к использованию, используемыми не по назначению, утрачены, отсутствуют или уничтожены. Очевидно, что от таких объектов необходимо избавляться. Это позволит сократить нагрузку на бюджет, связанную с содержанием таких объектов (включая налогообложение), а также повысит управляемость имущественным комплексом в целом.

Кроме того, имущественные комплексы подведомственных организаций содержат специфические объекты, которые в гражданском законодательстве называют «сложными вещами». Это объекты, которые состоят из нескольких «элементов», являющиеся отдельными объектами балансового учета. Они,

в принципе, могли бы быть сформированы как отдельные объекты недвижимости, однако использовать такие элементы как отдельные объекты гражданского оборота не представляется целесообразным и даже возможным, так как они являются неотъемлемой частью определенного технологического процесса, входят в состав технологических комплексов, используемых подведомственными организациями для достижения уставных целей. К таким «сложным» объектам, в первую очередь, относятся мелиоративные системы, группы скважин, производственные комплексы, автозаправочные станции и т.п.

Другими словами, следует выделить и сгруппировать объекты балансового учета таким образом, чтобы в системе учета имущества появились такие «сложные» объекты, которые бы в дальнейшем стали объектами оформления прав, финансирования, налогообложения – объектами управления.

С целью решения задачи реструктуризации в программное обеспечение ведения РФС АПК внесены изменения, позволяющие классифицировать закрепленное за организациями имущество.

Очевидно, что без участия сотрудников всех подведомственных организаций эта задача решена не будет. Поэтому, понимая трудоемкость ее выполнения, обращаю ваше внимание на актуальность и важность поставленной задачи.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ, СВЯЗАННЫХ С ОФОРМЛЕНИЕМ ПРАВ

Одним из важнейших аспектов в процессе управления имуществом является защита прав Российской Федерации и подведомственных организаций в отношении этого имущества.

С этой целью Минсельхозом России издано распоряжение от 09.07.2013 №52-р, в котором рассмотрены дополнительные меры по оформлению прав на недвижимое имущество, закрепленное за подведомственными организациями. Подведомственные организации утвердили и согласовали с Минсельхозом России планы по оформлению прав, а мы разработали инструментальные средства формирования и отображения этих планов в РФС АПК.

В большинстве случаев мероприятия по оформлению прав требуют финансовых средств, связанных, в первую очередь, с выполнением кадастровых работ. Чтобы оценить объем необходимых для этих целей средств по всей системе подведомственных организаций в целом, мы должны иметь представление о потребностях каждой организации в финансировании кадастровых работ, необходимых при постановке объектов недвижимости на кадастровый учет либо для других целей.

Поэтому мы просим вас ОЦЕНИТЬ стоимость выполнения кадастровых работ для тех объектов, где они действительно потребуются. Мы понимаем, что эта оценка будет приблизительная, но она по ряду очевидных причин, в любом случае, будет точнее, чем если бы ее делали мы.

Надеюсь, что наша совместная работа по решению поставленных задач принесет положительный результат, и будет полезна как вашей организации, так и агропромышленному комплексу России в целом.

Д.МИНАКОВ

Настоящие методические рекомендации разработаны с целью выполнения поручения Минсельхоза России ФГБУ «РосАПКимущество», изложенного в письме от 24 марта 2015 года №15/295 – «обеспечить организационно-методическое сопровождение ФГБУ, ФГУП и ФКП в работе по оптимизации состава недвижимого имущества, подлежащего оформлению».

Главным результатом выполнения поручения подведомственным Минсельхозу России организациям, изложенным в письме от 24 марта 2015 года №15/294, должно стать решение двух задач:

- определение каждой организацией *контура управления* - состава недвижимого имущества, которое используется и будет использоваться в дальнейшем для достижения уставных целей организации;
- оценка затрат средств федерального бюджета, связанных с оформлением в соответствии с требованиями законодательства прав подведомственных организаций на закрепленное недвижимое имущество.

Результаты решения перечисленных задач должны быть отражены в Реестре федеральной собственности агропромышленного комплекса, находящейся в ведении Минсельхоза России с целью анализа, обобщения внесенных организациями сведений и на их основе выработке управленческих действий.

Для решения первой задачи в карточку, содержащую сведения об объекте недвижимости, добавлено новое поле - **«Функциональное состояние»** объекта недвижимости. Значение этого поля выбирается из выпадающего меню-классификатора и должно быть установлено для каждого земельного участка или объекта капитального строительства. Разъяснения по каждому возможному значению этого поля приведены в таблицах 1 и 2.

Необходимо заметить, что в ряде случаев значение поля **«Функциональное состояние»** установлено системой заранее на основании сведений, которые внесены ранее для каждого конкретного объекта. В этом случае пользователю системы (сотруднику подведомственной организации) необходимо лишь проверить корректность значения этого поля.

Для решения второй задачи в карточку, содержащую сведения об объекте недвижимости, добавлено поле **«Стоимость кадастровых работ»**. В это поле необходимо внести *ориентировочную* стоимость выполнения работ (как правило, кадастровых), связанных с оформлением прав на объект.

Стоимость выполнения работ указывается в рублях.

В случае, если права на объект уже оформлены или такого оформления не требуется, поле **«Стоимость кадастровых работ»** недоступно для ввода и редактирования, и на экране его не будет.

В случае, если необходимые работы для оформления прав уже проведены, а права на объект еще не оформлены, в поле **«Стоимость кадастровых работ»** следует оставить нулевое значение.

Функциональное состояние объектов строительства

№	Значение поля	Пояснение к заполнению поля «Функциональное состояние»	Пояснение к заполнению поля «Стоимость кадастровых работ»
Объекты, включаемые в контур управления имуществом			
1.	Объект с оформленными правами	Зарегистрировано право организации или право организации и право собственности Российской Федерации	Кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается
2.	Объект с неоформленными правами	Право оперативного управления на объект не зарегистрировано	Если объект стоит на кадастровом учете (присвоен кадастровый номер), или имеется кадастровый паспорт, или имеется технический паспорт, который может являться основанием для учета объекта в Государственном кадастре недвижимости как «ранее учтенный», или зарегистрировано право собственности России на объект, кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается. Если объект не стоит на кадастровом учете (отсутствует кадастровый номер, отсутствует кадастровый паспорт, право Российской Федерации не зарегистрировано) указывается ориентировочная стоимость кадастровых работ для постановки объекта на кадастровый учет
3.	Часть сложного объекта	Объект входит в состав имущественного комплекса, обеспечивающего выполнение единого технологического процесса - сложной вещи (например, мелиоративная система). Оформление прав на отдельные элементы сложной вещи не требуется. В дальнейшем сложная вещь будет поставлена на кадастровый учет как один объект недвижимости с последующим оформлением прав на неё.	Кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается
4.	Имеет признаки движимого	Имеет признаки движимого имущества (не является объектом капитального строительства). При этом объект не должен стоять на кадастровом учете, либо иметь технический паспорт.	Требуется заключение кадастрового инженера о некапитальности объекта. Указывается стоимость работ по предоставлению такого заключения
5.	Имеет признаки водного	Объект имеет признаки водного объекта в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации	Требуется заключение кадастрового инженера о том, что объект является водным. Указывается стоимость работ по предоставлению такого заключения

6.	Не подлежит учету в ГКН	Объект недвижимости не подлежит кадастровому учету (например, речное судно). Подлежит регистрации в иных государственных информационных ресурсах	Кадастровые работы не требуются Стоимость работ не указывается
Объекты, не включаемые в контур управления имуществом			
7.	Непрофильный	Объект непосредственно не связан с деятельностью владельца - подлежит передаче в казну Российской Федерации, иным собственникам, в том числе публичным образованиям (субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию)	Кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается
8.	Непригодный	Объект непригоден для дальнейшего использования по целевому назначению	Требуется заключение кадастрового инженера о непригодности объекта для использования. Указывается стоимость работ по предоставлению такого заключения
9.	Отсутствующий	Невозможно установить местоположение объекта	Требуется акт обследования кадастровым инженером. Указывается стоимость работ по предоставлению такого акта
10.	Уничтоженный	Объект уничтожен (снесен, ликвидирован, разрушен) или находится в аварийном состоянии, либо стоимость ремонта которого сравнима с возведением нового объекта	Требуется акт обследования кадастровым инженером. Указывается стоимость работ по предоставлению такого акта

Функциональное состояние земельных участков

№	Значение поля	Пояснение к заполнению поля «Функциональное состояние»	Пояснение к заполнению поля «Стоимость кадастровых работ»
Земельные участки, включаемые в контур управления имуществом			
1.	Участок с оформленными правами	Зарегистрировано право организации или право организации и право собственности Российской Федерации на земельный участок	Кадастровые работы не требуются в случае, если границы земельного участка установлены. Стоимость работ не указывается. Если требуется установление границ земельного участка, то указывается стоимость соответствующих кадастровых работ.
2.	Участок с неоформленными правами	Право постоянного бессрочного пользования и право собственности Российской Федерации на земельный участок не зарегистрировано	Если земельный участок стоит на кадастровом учете (присвоен кадастровый номер), и границы установлены, кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается. Если требуется установление границ земельного участка, то указывается стоимость соответствующих кадастровых работ. Если земельный участок не стоит на кадастровом учете указывается ориентировочная стоимость кадастровых работ для постановки объекта на кадастровый учет.
3.	Используется не по назначению, остаётся в пользовании	Земельный участок используется не по назначению, но планируется к дальнейшему использованию	Требуется корректировка правоустанавливающих документов с последующим отражением в Государственном кадастре недвижимости. Если земельный участок стоит на кадастровом учете (присвоен кадастровый номер) и границы установлены, кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается. Если требуется установление границ земельного участка, то указывается ориентировочная стоимость соответствующих кадастровых работ. Если земельный участок не стоит на кадастровом учете, указывается ориентировочная стоимость кадастровых работ для постановки объекта на кадастровый учет.
4.	Не используется, остаётся в пользовании	Земельный участок не используется, но планируется к дальнейшему использованию	Если земельный участок стоит на кадастровом учете (присвоен кадастровый номер) и границы установлены, кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается. Если требуется установление границ земельного участка, то указывается стоимость соответствующих кадастровых работ. Если земельный участок не стоит на кадастровом учете указывается ориентировочная стоимость кадастровых работ для постановки объекта на кадастровый учет.

Земельные участки, не включаемые в контур управления имуществом

5.	Непрофильный	Земельный участок непосредственно не связан с деятельностью владельца - подлежит передаче в казну Российской Федерации, иным собственникам, в том числе публичным образованиям (субъекту России, муниципальному образованию)	Кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается.
6.	Не используется, передаётся	Земельный участок не используется и не планируется к дальнейшему использованию	Кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается.
7.	Используется не по назначению, передаётся	Земельный участок используется не по назначению и не планируется к дальнейшему использования	Кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается.
8.	Водный ресурс	Земельный участок находится в ведении Федерального агентства водных ресурсов	Кадастровые работы не требуются. Стоимость работ не указывается.