**БЛАГОВЕЩЕНСК**

**Имущественные отношения**

Что значимого сделано в 2015 году.

Одной из задач администрации города Благовещенска является обеспечение поступления неналоговых доходов в городской бюджет от использования муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся на территории муниципального образования.

По итогам 2015 года в бюджет города поступили денежные средства в размере 470,0 млн.руб. или 104,1 % годового плана.

В целях пополнения доходной части городского бюджета в 2015 году:

1. Осуществлялся контроль за полным и своевременным поступлением в бюджет доходов от аренды земельных участков и от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков, аренды имущества. При возникновении задолженности арендаторам направлялись претензии о погашении задолженности, исковые заявления в суд.

За 2015 год предъявлено 720 претензий о погашении задолженности по арендной плате за землю, уплате пени по договорам аренды земельных участков на сумму 84,4 млн.руб. В добровольном порядке удовлетворено 275 претензий (с учетом поданных в 2014 году) на общую сумму 16,6 млн.руб.

Предъявлено 111 исковых заявлений по взысканию задолженности по арендной плате за земельные участки на сумму 37,4 млн.руб. Удовлетворено 89 исков на сумму 33,6 млн.руб., взыскано средств по искам - 21,2 млн.руб. (с учетом исков, предъявленных и удовлетворенных в 2014 году), по 21 исковому заявлению заявлен отказ в связи с добровольной оплатой на сумму 2,9 млн.руб.

В части осуществления претензионной (досудебной) работы в отношении арендной платы за муниципальное имущество направлено 53 претензии на общую сумму 17,1 млн.руб. (основной долг - 14,0 млн.руб., пеня - 3,1 млн.руб.), направлены исковые заявления в суд.

2. Проведено 20 аукционов в отношении 282 земельных участков (в том числе было выставлено на торги 109 земельных участков и право заключения договоров аренды 173 участков), из них:

- продано 15 земельных участков, общей площадью 2,5 га, на общую сумму 43,0 млн.руб.

- заключены договоры аренды в отношении 27 земельных участков, общей площадью 0,94 га, сумма арендной платы, внесенная в бюджет составила 18,6 млн.руб.

3. Проведена инвентаризация договоров аренды земельных участков, предоставленных для многоэтажного жилищного строительства. По результатам инвентаризации по 24 земельным участкам начислена арендная плата в размере двукратной налоговой ставки земельного налога, сумма дополнительных поступлений в городской бюджет составила порядка 1,1 млн. руб.

4. В рамках реализации прогнозного плана приватизации муниципального имущества реализовано 7 объектов недвижимого имущества, 4 объекта из которых проданы в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 378-ФЗ, 3 объекта реализованы в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

В 2015 году в отношении 137 бесхозяйных объектов проведены мероприятия по выполнению кадастровых работ на изготовление технических планов.

Кроме того, в рамках имущественных отношений осуществлялся учет объектов движимого и недвижимого имущества и регистрация права муниципальной собственности. В установленном законодательством порядке в 2015 году зарегистрировано право муниципальной собственности на 2 233 объекта недвижимого имущества.

Проводится работа по оптимизации деятельности муниципальных унитарных предприятий, выявлению неконкурентоспособных предприятий, предприятий, не отвечающих требованиям действующего законодательства в части использования муниципального имущества и целесообразности осуществления уставной деятельности с учетом потребностей на рынке товаров, работ, услуг, а также предприятий, находящихся в предбанкротном состоянии.

**Проблемные вопросы.**

Сохраняется ряд проблем в достижении эффективного управления муниципальной собственностью, сложными остаются следующие вопросы:

1. При постановке бесхозяйных объектов недвижимого имущества и сооружений на государственный кадастровый учет ФГБУ «ФКП Росреестра по Амурской области» отказывает в постановке на кадастровый учет, мотивируя тем, что сначала необходимо обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Руководствуясь п. 1.2 ст. 20 Федерального Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». В связи с чем, Управление Росреестра по Амурской области отказывает в постановке на учет бесхозяйных объектов без постановки на ГКН.

2. Возникают сложности при заключении концессионных соглашений в отношении вновь построенных объектов инженерной инфраструктуры либо объектов, ранее являвшихся бесхозяйными, в связи с отсутствием информации о ценах, значениях и параметрах, включаемых в конкурсную документацию и необходимых для расчета тарифов.

3. Не определены порядок и условия передачи в собственность муниципального образования непригодного для эксплуатации имущества или имущества, требующего капитального ремонта, в том числе порядок возмещения местным бюджетам дополнительных расходов, возникающих в связи с принятием указанного имущества в муниципальную собственность.

4. Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ с 01.03.2015 внесены существенные изменения в Земельный кодекс РФ. На практике при реализации норм, содержащихся в Земельном кодексе РФ, возникают некоторые трудности.

Так, одним из изменений в Земельном кодексе РФ в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ является установление возможности обращения любого из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещения в нем за оформлением договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (ст. 39.20 ЗКРФ).

При этом в течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

Тогда как, на практике определить всех собственников помещений в здании, находящемся на земельном участке, представляется затруднительным, что влечет за собой невозможность реализации данной нормы.

5. Пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ установлен ограниченный перечень оснований для предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В частности, подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, предоставляется в аренду без проведения торгов собственникам этих объектов недвижимости, а также лицам, которым эти объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Вместе с тем, в Земельном кодексе РФ не предусмотрен порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, лицам, которым объекты недвижимости предоставлены в пользование на условиях аренды.

В связи с этим возникает правовая неопределенность и, как следствие, нарушение прав указанных лиц на предоставление земельных участков.

Какие задачи стоят в 2016 году?

1. Продолжить работу по обеспечению поступления неналоговых доходов в бюджет города, по выполнению прогнозного плана приватизации объектов муниципальной собственности, своевременному сбору арендных платежей от использования муниципального имущества.

2. Осуществление контроля за использованием и обеспечением сохранности муниципального имущества.

**Земельные отношения**

В 2015 году:

- проведены землеустроительные работы по определению местоположения границ земель промышленности и иного специального назначения в составе городского округа в соответствии с положениями Генерального плана города Благовещенска;

- заключен муниципальный контракт на выполнение землеустроительных работ по определению местоположения границ городского округа (исполнение запланировано на 2016 год);

- проведен мониторинг земельных участков, предоставленных в аренду для строительства (срок договоров аренды которых истек), по результатам которого обследовано 848 участков. Из них 51 участков не используются, 4 используются с нарушениями. В отношении неиспользуемых земельных участков администрацией города будет проведена работа по прекращению прав аренды.

На 2016 год запланировано выполнение землеустроительных работ по определению местоположения границ городского округа, а также границ населенных пунктов, входящих в состав городского округа.