

МИРНИНСКИЙ РАЙОН

Земельные и имущественные отношения.

Муниципальная собственность наряду с местными финансами составляет экономическую основу местного самоуправления. В настоящее время в МКУ «Комитет имущественных отношений» МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) на учете состоит **73 861 981** объектов, в т.ч. объекты недвижимости, оборудование, ценные бумаги, уставные фонды, автомобильные дороги.

В 2016 году в рамках программы перспективного развития «Управление муниципальной собственностью МО «Мирнинский район» на 2014-2019 годы» утвержденной решением сессии Мирнинского районного Совета депутатов от 24 июня 2015 года III - № 12-6 проведены следующие работы:

1.1 Кадастровые работы с постановкой на государственный кадастровый учет объектов недвижимости казны, находящихся в муниципальной собственности:

- освоено 950,66 тыс. руб.
- оформлено технической документации на 101 объект.

1.2. Рыночная оценка объектов муниципальной собственности в целях заключения договоров аренды:

- освоено 439,28 тыс. руб.
- оформлено 65 ед. объектов недвижимости, 75 ед. движимого имущества.

1.3. Регистрация права муниципальной собственности МО «Мирнинский район» на объекты недвижимости и их части - 106 объектов

В 2016 г. заключено 58 договоров на передачу муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование, из них:

26 договоров аренды по 34 объектам на сумму годовой арендной платы 17 516 734,30 руб. и общей площадью 4 918,8 кв.м., в т.ч.:

- по итогам аукциона заключено 5 договоров аренды по 5 объектам на сумму годовой арендной платы 4 708 986,48 руб.

32 договора безвозмездного пользования по 25 объектам общей площадью 96 747,5 кв.м.

Заключено 4 договора купли-продажи по 4 объектам, из них:

- По результатам аукциона заключено 2 договора купли-продажи по 4 объектам общей площадью 2 770,2 кв.м., стоимостью 8 113 950,00 руб.;
- По преимущественному праву заключено 2 договора купли-продажи по 4 объектам общей площадью 2 055,5 кв.м., стоимостью 12 685 000,00 руб.

Во исполнение Федерального закона № 119-ФЗ от 01.05.2016 года «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» на 31.12.16 года поступило 88 заявлений по Мирнинскому району от граждан на общую площадь 61,019 га, предоставлено на праве безвозмездного пользования 6 земельных участков (3 в п. Айхал, 2- в п. Светлый, 1- в г. Удачный).

По реализации ФЗ № 119-ФЗ от 01.05.2016 года МО «Мирнинский район» РС (Я) проведена следующая работа:

1. Внесены в Базу данных электронного сервиса на территории ДВФО границы следующих объектов, расположенных на территории Мирнинского района

Республики Саха (Якутия): Ресурсный резерват «Чоно-Вилуйское междуречье» (площадью 1 361 544га); Охраняемый ландшафт «Вилуйское водохранилище» (349 500га); ТТП РО КМНС «Олом» (310 408 га); охотничьи угодья (5 721 744 га), ТТП «Садынский» (984 936 га), водоохранные зоны реки Вилуй, Марха, Моркока, Большая Ботуобуйа, Малая Ботуобуйа, Ирелях.

2. Проводится разъяснительная работа с населением через средства массовой информации по местному телевидению (трансляция рекламного ролика), радио, публикации статей в печатных изданиях, на официальных сайтах МО поселений в сети Интернет, посредством размещения информационных баннеров в общественных местах.

3. Налажено постоянное взаимодействие с государственным автономным учреждением «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Саха (Якутия)» («Мои документы») при предоставлении государственных и муниципальных услуг на базе многофункционального центра, в рамках реализации Федерального закона от 01.05.2016г. № Ц9-ФЗ. (с 01.10 2016 года)

4. Созданы благоприятные условия для граждан в населенных пунктах Мирнинского района для заполнения заявлений земельно-имущественного характера с доступом через сеть Интернет - организованы компьютеризованные рабочие места в МКУ «Комитет имущественных отношений», ГАУ «МФЦ РС (Я)», Администрациях МО «Город Удачный», МО «Поселок Айхал».

5. В рамках утвержденной межведомственной рабочей группы по реализации Федерального закона № 119-ФЗ проведена инвентаризация земельных участков, внесены в Федеральную информационную систему (ФИС) «На Дальний Восток.рф» 226 уведомлений о наличии у граждан и юридических лиц прав (обременений прав) на земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, не зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Также в ГАНС внесены сведения по декларированным границам 41 земельных участков, общей площадью 503,3 га.

Считаем значительными достижениями то, что в 2016 году разработаны и приняты муниципальные правовые акты, такие как Положение о порядке финансирования, организации и учета затрат при проведении работ по текущему и капитальному ремонту объектов муниципальной собственности МО «Мирнинский район» РС (Я), Порядок взыскания, реструктуризации, списания задолженности по арендной плате за аренду муниципального имущества и земельных участков, находящихся в собственности МО «Мирнинский район» РС (Я) и на межселенных территориях Мирнинского района, Положения о муниципальном контроле: за охраной и использованием недр, жилищном и земельном контроле.

Осуществлены сложные имущественные сделки: сделка мены СБО 150 на объекты АК «АЛРОСА» (ПАО), оформление права собственности на объекты МУП «Чароит» по сделки купли-продажи с ООО «Элион». Задачи на 2017 год:

1. Разработка нормативно-правовых актов МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) к подготовке сессий РС депутатов и заседаний Президиума, в части земельно-имущественных, жилищных отношений;

2. Исполнение решений Сессии районного Совета депутатов, Президиума;

3. Реализация плана основных направлений «Концепции государственной земельной политики Республики Саха (Якутия) до 2020 года», принятой Указом Президента Республики Саха (Якутия) № 801 от 09.01.2008 г.;

4. Осуществление полномочий собственника при распоряжении имуществом и земельными участками, находящимися в собственности района, на межселенных территориях Мирнинского района Республики Саха (Якутия) и на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории сельских поселений Мирнинского района Республики Саха (Якутия);

5. Разграничение государственной собственности на землю и формирование муниципальной земельной собственности МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) на землю;

6. Проведение аукционов по продаже права на заключение договоров аренды имущества, земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Мирнинский район» РС (Я), государственная собственность на которые не разграничена на территории сельских поселений Мирнинского района Республики Саха (Якутия);

7. Реализация ведомственной целевой программы «Управление земельными отношениями на территории МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) на 2014-2019 годы».

8. Проведение работ по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков, расположенные в землях промышленности для размещения объектов, связанных с использованием недрами.

9. Эффективное управление муниципальным имуществом МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) в соответствии с утвержденной ведомственной целевой программой «Управление муниципальным имуществом» МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) на 2014 -2019 годы».

10. Обеспечение поступления прямых и косвенных доходов в бюджет МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) на основе эффективного управления муниципальным имуществом МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия);

11. Содержание муниципального имущества казны МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия), выполнение Инвестиционной программы МО «Мирнинский район», плана текущих и капитальных ремонтов имущества казны МО «Мирнинский район» РС (Я);

12. Реализация ведомственных целевых программ «Обеспечение жильем работников бюджетной сферы на 2014-2019 годы», «Обеспечение жильем молодых семей на 2014-2019 годы», «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2014-2019 годы» в рамках программы перспективного развития «Обеспечение качественным жильем на 2014 - 2019 годы».

13. Оказание муниципальных услуг в сфере земельно-имущественных отношений.

14. Автоматизация учета муниципальной собственности МО «Мирнинский район» РС (Я) (переход на программный комплекс «Кейсистемс»).

Актуальные вопросы для обсуждения на собрании АСДГ: 1. Предлагаем рассмотреть вопрос о необходимости снятия (либо пересмотра в сторону увеличения) установленного ограничения по размеру арендной платы в отношении

земельных участков предоставленных для размещения объектов, связанных с использованием недрами.

В соответствии с изменениями, внесенными в Земельный кодекс РФ (далее по тексту - ЗК РФ), Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" и вступившими в силу с 01.03.2015 года, законодателем установлен ряд ограничений в отношении установления размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов. В частности, пунктом 4 статьи 39.7. ЗК РФ установлено, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Размер арендной платы, рассчитанный в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предоставленных для размещения объектов, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, установлен как 2 % от кадастровой стоимости (п. 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N582).

Учитывая, что введенные ограничения базовой ставки арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами касаются, в первую очередь, категории земель промышленности, с «низкой» кадастровой стоимостью, а площади предоставленных в аренду участков значительны, поступления от уплаты земельных платежей в местный

бюджет по данной категории земель резко сократились, (для примера: на 2015 год в отношении земель промышленности, предоставленных для разработки полезных ископаемых, на территории МО «Мирнинский район» РС (Я) была установлена ставка 200% от кадастровой стоимости).

Пересмотр результатов кадастровой стоимости на основании установления в отношении земельного участка его рыночной стоимости, в отношении неразграниченных земельных участков, предоставленных недропользователям в землях промышленности, по заявлению органов местного самоуправления законом не предусмотрен.

Также, отмечаем, что нормативные акты, регламентирующие ограничение размера арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе Постановление Правительства РС(Я) от 26.01.2008 N 26 "О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена", не содержат критериев, позволяющих четко определить земельные участки, используемые для проведения работ, связанных с использованием недрами, что дает арендаторам возможность требовать снижения установленных арендных

ставок по землям, используемым под объекты, напрямую не относящиеся к недропользованию.

На основании вышеизложенного, предлагаем от имени АСДГ:

1) рассмотреть возможность выйти на федеральный уровень с инициативой исключения установленного Земельным кодексом ограничения по размеру арендной платы в отношении земельных участков предоставленных для размещения объектов, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами (пункт 4 статьи 39.7. ЗК РФ), либо пересмотреть существующую ставку в 2% от кадастровой стоимости, в отношении земельных участков государственной и муниципальной собственности в сторону ее увеличения (п. 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 582).

2) с целью отнесения земельных участков к землям, используемым для проведения работ, связанных с пользованием недрами, определить четкие критерии таких земельных участков.

2. В апелляционном определении Верховного суда Российской Федерации № 74-АПГ 16-6 от 08.09.2016 года даны следующие пояснения: «Согласно вступившему в силу с 01 марта 2015 года пункту 4 ст. 39 ЗК РФ размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 ст. 49 Кодекса, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. При этом, требования, содержащиеся в названных положениях Земельного кодекса Российской Федерации, распространяются на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, поскольку, как следует из пункта 2 ст. 214 Гражданского кодекса Российской Федерации, земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью».

Согласно пункту 5 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582, арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития.

Приказами Министерства экономического развития № 507 от 22.09.2011 года и № 217 от 23.04.2013 года установлены следующие ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации:

- для размещения объектов электроэнергетики не более 1,5 % от кадастровой стоимости и предельная ставка аренды не должна превышать 1,29 руб. за 1 кв.м.
- для размещения объектов, используемых в сфере тепло, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод - не более 0,7% от кадастровой стоимости.

Соответственно, ставки арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов тепло- и электроснабжения,

утвержденные Министерством экономического развития Российской Федерации для земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации являются предельными в соответствии с частью 4 ст. 39.7 и распространяются на земельные участки, находящиеся в государственной собственности и за земельные участки, гос. собственность на которые не разграничена.

На основании вышеизложенного, в целях предотвращения снижения доходов местных бюджетов, с учетом низкого среднего значения показателей кадастровой стоимости земель промышленности, предлагаем от имени АСДГ обратиться в адрес Правительства Российской Федерации с ходатайством о пересмотре существующих ставок в 1,5 % и 0,75% от кадастровой стоимости в сторону их увеличения, за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, для размещения объектов электроэнергетики, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.