

ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЧИТА»

Земельные отношения

Основные направления, по которым осуществлялась деятельность администрации городского округа в области земельных отношений:

- постановка на кадастровый учет и регистрация в муниципальную собственность земельных участков;
- усиление муниципального земельного контроля;
- учет заявлений граждан, нуждающихся в получении садовых, огородных или дачных земельных участков;
- вовлечение в гражданско-правовой оборот муниципальных земельных участков.

В течение 2017 года зарегистрировано в муниципальную собственность городского округа 78 земельных участков общей площадью около 71,96 га, в том числе, переданных из собственности РФ - 5 земельных участков общей площадью 200 тыс. кв.м., вовлечено 78 муниципальных земельных участков в гражданско - правовой оборот.

По состоянию на 01.01.2018 года зарегистрировано 7585 заявлений граждан, нуждающихся в получении садовых, огородных или дачных земельных участков, проведено 12 аукционов на право заключения договоров аренды на земельные участки.

На 01.01.2018 года на цифровую карту города внесены данные о 90036 земельных участках.

В рамках муниципального земельного контроля проведено 106 проверок, из которых 79,2% - проверки в отношении физических лиц. В 61 случае материалы проверок в отношении нарушителей земельного законодательства были направлены в орган государственного земельного надзора, в результате 39 лиц привлечено к административной ответственности с назначением административного наказания в виде наложения штрафов.

За 2017 год до искам администрации вынесены решения Арбитражным судом Забайкальского края и судами общей юрисдикции о взыскании задолженности на общую сумму 26154,8 тыс. рублей. Подано 168 исковых заявлений по взысканию задолженности на общую сумму 38196,2 тыс. рублей, 128 заявлений - о признании права муниципальной собственности на бесхозную недвижимую вещь, 32 исковых заявления - к гражданам о признании не приобретенными, утратившими право пользования жилым помещением, выселении и снятии с регистрационного учета.

По итогам 2017 года объем средств, поступивших в бюджет городского округа «Город Чита» от использования муниципальной собственности, составил 173,2 млн. руб.

Среди основных проблем, существующих в настоящее время в рамках земельных отношений на территории городского округа «Город Чита», наиболее значимыми являются следующие:

1. Постановлением Правительства Забайкальского края от 09 июля 2015 года № 288 утвержден Порядок размещения объектов на землях и земельных участках без предоставления земельных участков и установления сервитутов. Указанным порядком не предусмотрено взимание какой-либо платы за размещение объектов, виды которых установлены постановлением Правительства РФ от 03 декабря 2014 года № 1300. Ранее комитетом по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» и Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края заключались договоры аренды и взималась существенная плата за предоставление земельных участков для размещения подобных объектов. На сегодняшний день подавляющая часть бесплатных разрешений выдается в отношении муниципальных земель

общего пользования и в основном для извлечения коммерческой выгоды их пользователями:

- ПАО «ТГК-14», АО «МРСК», предприятиям связи для размещения линейных объектов (линий электропередач и линий связи, теплотрасс, трансформаторных подстанций);
- коммерческим структурам - для организации дополнительных подъездов к своим объектам, организации автостоянок;
- населению и коммерческим организациям для проведения в своих интересах благоустройства территории.

Пунктом 3 статьи 39.36 Земельного Кодекса субъект Российской Федерации наделен полномочием по установлению порядка и условий размещения указанных выше объектов. В Земельном кодексе Российской Федерации нет норм о бесплатном использовании таких земель, напротив, в нем продекларирован принцип платного использования земли. Во многих субъектах Российской Федерации введена платность за такое разрешение.

По итогам Консультативного Совета, в целях увеличения бюджетных поступлений Губернатором Забайкальского края еще в 2016 году было поручено Департаменту государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края рассмотреть возможность внесения изменений в Порядок размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Забайкальского края от 09 июля 2015 года № 288, а именно введение платы за использование земель и земельных участков для размещения объектов, виды которых установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03 декабря 2014 № 1300, исходя из места размещения объекта, его вида и сроков размещения. Однако данное поручение Департаментом не выполнено, что привело к значительным финансовым потерям.

2. Существует проблема большой очереди на получение земельных участков для целей ведения огородничества, садоводства и дачного хозяйства (по состоянию на 31 декабря 2017 года числится 7 585 человек, из них 79 человек - льготная категория граждан. В то же время, в дачных и садовых некоммерческих товариществах имеются свободные земли. Отказ от получения земельных участков в таких товариществах связан с неудовлетворительной дорожной и инженерной инфраструктурой в них и отдаленностью от города.

3. В настоящий момент действующим Генеральным планом городского округа «Город Чита» граница населенного пункта г. Чита не установлена. Проведение необходимых кадастровых работ по описанию местоположения границы населенного пункта г. Чита и последующего внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости возможно только после утверждения проекта внесения изменений в Генеральный план г. Чита. Процедура внесения изменений в Генплан требует длительного времени. Учитывая это обстоятельство, невозможно внести в Государственный кадастр недвижимости все территориальные зоны, предусмотренные Правилами землепользования и застройки г. Чита. Кроме того, в Правилах землепользования и застройки города Читы отсутствуют некоторые виды разрешенного использования, которые делают также невозможным постановку на учет соответствующих земельных участков. Таким образом, несовершенство документов территориального планирования приводит к затруднениям при разграничении прав государственной собственности на землю и эффективному вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот.

4. Согласно ст. 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Таким образом, для формирования земельных участков под многоквартирными домами, необходимо разработать проект межевания территории на квартал, в котором находятся многоквартирные дома. Исполнение данных требований приводит к значительному увеличению финансовых затрат. Ввиду отсутствия денежных средств это требование не исполняется, что также приводит к затруднениям при разграничении прав государственной собственности на землю, а так же нарушению прав граждан и юридических лиц в части оформления прав на земельные участки.

5. Основной проблемой в процессе приема-передачи недвижимого имущества Минобороны РФ в муниципальную собственность являются длительные сроки согласования документов для осуществления данной процедуры. Так, в настоящее время не закончен процесс передачи в собственность городского округа «Город Чита» земельных участков под объектами водоснабжения. При этом схемы расположения земельных участков на кадастровом плане были направлены в СибГУИО Минобороны РФ на утверждение в конце 2016 г. Также затягиваются сроки передачи земельных участков под ранее переданным в муниципальную собственность жилым фондом.

Имущественные отношения

На начало 2017 года по реестру числится 10 муниципальных предприятий, 192 муниципальных учреждения, из них: 4 автономных, 21 казенное и 167 бюджетных.

В отчетном году зарегистрировано право муниципальной собственности на 1436 объектов недвижимого имущества, из которых: 14 - нежилые здания (помещения), 1291 - жилые помещения, 131 - объекты инженерной инфраструктуры. Оформлено технической документации (внесено изменений в кадастровый учет) на муниципальное недвижимое имущество в количестве 108 единиц. Поставлено на учет в качестве бесхозяйных объектов -120. В электронной базе данных на конец года числится 11725 муниципальных квартир.

В 2017 году в комитете по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» создан отдел по начислению, сбору, взысканию и перечислению платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями, сформирована база данных, содержащая основные сведения о 9766 гражданах - нанимателях жилых помещений (ФИО, адрес, задолженность по плате за пользование (наем) жилыми помещением, сумма ежемесячного начисления). Для увеличения собираемости платежей и уменьшения задолженности за пользование (наем) жилыми помещениями, в 2017 году подготовлено и направлено в суд 1313 заявлений о выдаче судебных приказов о взыскании задолженности по оплате жилого помещения на условиях договора социального найма. От мировых судебных участков получены 363 судебных приказа на сумму 3423 тыс. рублей, которые направлены в отделы службы судебных приставов для возбуждения исполнительного производства. Для удобства граждан и отслеживания платежей заключены соглашения с ПАО «Сбербанк», ООО "Мои коммунальные счета", ОАО "Телеком-сервис", ФГУП "Почта России" о предоставлении услуг по взиманию платы с физических лиц за пользование (наем) жилыми помещениями. В рамках электронного документооборота организована передача сведений вышеперечисленным операторам о начисленных суммах платы за пользование (наем) жилыми помещениями по нанимателям.

За отчетный период в целях уменьшения количества объектов недвижимости, невосстребованных пользователями и находящихся в неудовлетворительном состоянии, принято

прогноznым планом приватизации и реализовано 10 объектов недвижимого имущества общей площадью 1574,8 кв.м.

В соответствии с ФЗ № 159 от 22.07.08г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», продано 8 объектов общей площадью 1978,5 кв.м.

В муниципальную собственность в течение года принято 80 объектов жилищного фонда площадью 10704,9 кв.м., 127 объектов инженерной инфраструктуры, в том числе 122 объекта протяженностью 28258 п.м, 1 объект площадью 545 кв.м., по решению суда 4 автомобильные дороги: общей протяженностью 9316 м., 9 нежилых объектов площадью 18228,1 кв.м., 624 единицы движимого имущества.

В области контроля за использованием муниципального имущества и совершенствованием договорных имущественных отношений в 2017 году заключено 30 договоров аренды муниципальной собственности, проведено 5 конкурсов на право аренды нежилых помещений. От сдачи в аренду имущества получены средства в размере 80,3 млн. рублей.

С целью оценки технического состояния и целевого использования муниципальной собственности проведено 77 проверок использования арендованного имущества, 40 проверок использования имущества муниципальными учреждениями и 4 проверки муниципальными предприятиями.

По состоянию на 01.01.2018 года числится 313 жилых помещений, занимаемых военнослужащими. Задолженность за пользование (наём) вышеуказанными жилыми помещениями составляет 822,1 тыс. рублей.

При формировании реестра жилых помещений, занимаемых военнослужащими, возникает ряд проблем:

отсутствует информирование со стороны ФКГУ «Востокрегионжилье» по предоставлению и освобождению жилых помещений военнослужащими;

отсутствует полный список жилых помещений, занимаемых военнослужащими; при предоставлении жилых помещений специалисты ФКГУ «Востокрегионжилье» не информируют военнослужащих о необходимости обратиться в комитет по управлению имуществом для открытия лицевого счета по оплате за пользование (наём) жилым помещением;

в период между освобождением жилого помещения и решением о предоставлении его другому военнослужащему возникает задолженность по оплате за коммунальные и жилищные услуги;

большинство военнослужащих проживает без регистрации в предоставленном жилом помещении, что осложняет вопрос взыскания задолженности по оплате за пользование (наём) жилым помещением и коммунальные услуги в судебных органах.

Основные задачи в области управления имуществом, планируемые к реализации в 2018

году:

- исполнение плана по доходной части бюджета города в части использования и реализации муниципального имущества и земельных ресурсов;
- прием-передача имущества во исполнение федерального законодательства;
- формирование перспективных планов приватизации недвижимого имущества и предприятий;
- содействие развитию малого и среднего бизнеса;

- совершенствование договорных имущественных отношений на конкурсной основе и аукционе;
- контроль за использованием муниципальной собственности;
- контроль за исполнением договоров аренды муниципального имущества;
- паспортизация и оценка муниципального имущества;
- регистрация и учет муниципального имущества
- обеспечение прав городского округа как участника (акционера) коммерческих и некоммерческих организаций;
- постановка на кадастровый учет и регистрация земельных участков;
- эффективное вовлечение муниципальных земельных участков в хозяйственный оборот;
- снижение уровня кредиторской задолженности по поступлениям в бюджет городского округа «Город Чита»;
- повышение результативности муниципального земельного контроля;
- совершенствование дальнейшего взаимодействия в сфере земельных отношений между структурными подразделениями администрации городского округа «Город Чита», структурными подразделениями Правительства Забайкальского края и территориальными федеральными структурами;
- активизация работы с Министерством обороны РФ по передаче земельных участков из собственности Российской Федерации в муниципальную собственность;
- завершение процедуры изъятия для муниципальных нужд земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для строительства Каштакской развязки;
- оказание содействия в создании новых садовых некоммерческих организаций;
- организация работы по реализации жилищных программ на территории городского округа;
- работа по обеспечению осуществления жилищных прав граждан, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, а также полномочий по реализации жилищной политики в городском округе «Город Чита» (её организация и координация), передаче в собственность граждан в порядке приватизации жилых помещений;
- обновление автоматизированной системы банка данных о муниципальном имуществе.