

НОВОКУЗНЕЦК

Имущественные отношения

В 2017 году продолжено оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в рамках городской программы поддержки предпринимательства.

Постановлением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 19.02.2009г. № 2/19 (в ред. Решения НГ СНД от 13.05.2016 № 6/66) для субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в городе Новокузнецке, установлены следующие меры поддержки:

- льгота по арендной плате за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, входящими в "Перечень имущества, предназначенного для передачи в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства", в размере 30% от арендной платы, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляющим приоритетные виды деятельности;

- освобождение от арендной платы на шесть месяцев с момента заключения договора.

Имущество предоставлялось по договорам безвозмездного пользования муниципальным и государственным учреждениям, а также социально ориентированным некоммерческим организациям (общественные, организации в сфере развития спорта, организации ветеранов, инвалидов и др.) Данные некоммерческие организации осуществляют уставную деятельность, не приносящую доход.

В 2017 году у некоммерческих организаций находилось в пользование 64 объекта муниципальной собственности.

Кроме того, производилось отчуждение из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства в соответствии с ФЗ-159 в порядке использования субъектами преимущественного права приобретения с рассрочкой платежа сроком на 5 лет.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

В 2017 году Комитет градостроительства и земельных ресурсов администрации г.Новокузнецка (далее Комитет) осуществлял свою деятельность в соответствии с действующим законодательством и закрепленными полномочиями. Основные данные по работе Комитета охарактеризованы в соответствующих разделах.

Комитет является отраслевым органом Администрации города по вопросам градостроительства и управления земельными ресурсами. В соответствии с утвержденным положением о Комитете, осуществляет учет и контроль за использованием городских земель, организует работу по предоставлению земельных участков под размещение новых объектов, оформлению документов на использование участков под объектами недвижимости, начислению и сбору арендной платы и других платежей за землю, обеспечивает разработку градостроительной документации и территориального планирования, выдает разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию объектов недвижимости. В соответствии с утвержденными критериями, деятельность Комитета ежегодно признавалась эффективной.

Территория Новокузнецкого городского округа составляет 42427 га.

По состоянию на 01.01.2018 года 15,1% городских земель заняты производственной застройкой (6,390тыс.га), 12,4% составляют земли жилой (5,250тыс.га), 14,3% - земли сельскохозяйственного использования (6,048тыс.га), 23,4% городской территории составляют особо охраняемые территории (9,935тыс.га), 6% составляют земли водного фонда (2,466тыс.га.).

Для сравнения приводим распределение городских земель по видам использования в таблице «Сравнительный баланс земель Новокузнецкого городского округа» по состоянию на 01 января 2017 и 2018 годов (приложение 1 к отчету).

На территории города Новокузнецка в собственности юридических лиц и граждан находятся земельные участки общей площадью 7692га. Всего на территории города более 19 тысяч действующих договоров аренды земельных участков общей площадью 5966га. На праве постоянного (бессрочного) пользования 33тысяч земельных участков площадью 3095га, на праве пожизненного наследуемого владения 12 тысяч земельных участка площадью 763 га, на праве безвозмездного (срочного) пользования 68 земельных участков площадью 123 га.

Разграниченных земельных участков на территории города 11224га. В отношении таких участков также проведена процедура постановки на государственный кадастровый учет. Работа по разграничению земель города продолжается. Так в 2017 году было зарегистрировано право муниципальной собственности на 24 земельных участков общей площадью 359га.

Исполнение муниципальных услуг

За 2017 год заключен 1131 договор аренды земельных участков, 62 договора безвозмездного пользования, 15 земельных участков предоставлено на праве постоянного (бессрочного) пользования общей площадью 296,3га, передано в собственность 1297 земельных участков общей площадью 116,6га.

Предоставлено под строительство 50 земельных участков общей площадью 14,1га, из них 28 участков под индивидуальное жилищное строительство площадью 3,3га переданы в собственность бесплатно льготным категориям граждан и многодетным. Под строительство многоквартирных домов предоставлено 7 земельных участков общей площадью 3га. Под коммерческое строительство предоставлено 15 земельных участков общей площадью 7,8га. Предварительно согласовано предоставление 812 земельных участков.

За 2017 год в службу ИСОГД поступило 1154 заявки на предоставление сведений из ИСОГД и копий архивных документов, из них:

- 819 заявок предоставлено за полную плату,
- 301 заявка предоставлена по льготе 100 %,
- 34 заявки предоставлено по льготе 50 %.

Рассмотрено 302 заявления о внесении изменений в Генеральный план города и Правила землепользования и застройки, по проектам планировки и межевания. Подготовлено и проведено 53 процедуры публичных слушаний. Проведение публичных слушаний также связано с будущим планированием. На публичные слушания выставляются проекты изменений в Правила землепользования и застройки, в Генеральный план, отклонение от предельных параметров строительства, изменение видов разрешенного использования.

Выдано 566 градостроительных планов, предоставлено 53 разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и отклонение от предельных параметров, 491 разрешений на строительство объектов и 269 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. Проведено 3 архитектурно-градостроительных совета.

За отчетный период введено в эксплуатацию 140,285тыс.кв.м жилья, 5,713тыс.кв.м. объектов общественного назначения, 5,717тыс.кв.м объектов промышленного и производственного назначения.

В том числе социально-значимые и крупные объекты:

- многоквартирный жилой дом по ул.Горьковская,10-А застройщик ООО «Новокузнецкий ДСК» им.А.В.Косилова;
- многоквартирный жилой дом по ул.Хитарова, 24 застройщик ООО «Новокузнецкий ДСК» им.А.В.Косилова;
- многоквартирный жилой дом по пр.Пионерский, 64 застройщик ООО УК «СОЮЗ»;
- спортивный комплекс с актовым залом начальной образовательной школы по ул.Кирова застройщик ООО Регионстрой;
- храм во имя святых Петра и княгини Февронии по ул.Кирова, 1-Б застройщик ПРО Свято-Пантелеймонов мужской монастырь села Безруково Новокузнецкого района Кемеровской и Новокузнецкой епархии РПЦ;
- магазин промышленных товаров пр.Курако,21-Б застройщик ООО АльянсИнвест-НК;
- сооружение башни цифрового наземного телевизионного вещания по ул.Климовская,16-а застройщик ФГУП Российская телевизионная и радиовещательная сеть;
- сервисный центр по ремонту горношахтного оборудования по ул.Новороссийская,38 корпуса 7,8,9 застройщик ООО Копекс-Сибирь.

Динамика по администрируемым доходам

Арендная плата

В 2017 году поступило в местный бюджет доходов от арендной платы за землю в размере 444,425млн.руб, что на 25 % меньше поступлений за 2016год (в 2016 году была продажа права аренды земельных участков через аукцион на 91,9млн.руб). Возвращено платежей по перерасчетам арендной платы за предыдущие периоды в размере 29,634млн.руб, в связи с этим перечисленная сумма арендной платы в бюджет составила 414,791млн.руб.

Утвержденный план на 2017 год по последней редакции бюджета – 535,757млн.руб. Исполнение годового плана по арендной плате составляет – 77 %.

Основной причиной неисполнения плана поступлений арендной платы в течение 2017 года является снижение кадастровой стоимости земельных участков. По состоянию на 01.08.2017 выпадающие доходы в связи со снижением составили 192,185млн.руб. (информация предоставлялась в Ваш адрес). На 31.12.2017 выпадающие доходы в связи со снижением составили 289,842млн.руб, увеличение за 4 месяца составило 97,657млн.руб.

Другой причиной является возвраты арендной платы по перерасчетам за предыдущие и текущий периоды. Общая сумма возвратов составила 29,634млн.руб.

В связи с тем, что изменения в порядок определения арендной платы были внесены в июне 2017 года, подготовка расчетов арендной платы также началась

только в июне. Это явилось причиной неравномерности начислений и поступлений, трудностью прогнозирования ежемесячных поступлений.

В 2017 году выпадающие доходы местного бюджета составили:

- 289,842млн.руб от снижения кадастровой стоимости. В сравнении с 2016 годом эта сумма составляла 78,223млн.руб;

- 6,302млн.руб в связи с выкупом участков в собственность в 2017 году (но за данные участки поступят платежи по земельному налогу в размере 1,150млн.руб).

- 49,606млн.руб текущая задолженность составляет (начислено аренды за 2017 год 494,031млн.руб).

Недоимка невозможная к взысканию и на сегодня составляет 168,826млн.руб. Списание задолженности ликвидированных предприятий в 2017 году проведено на 15,606млн.руб.

Реклама

Годовой план – 4,5млн.руб. Факт на 31.12.2017 – 4,454млн.руб, что на 87% меньше поступлений за 2016год. Начисления составили 5,429млн.руб. Исполнение годового плана – 99%.

В 2016 году по результатам аукциона заключено 3 договора, в том числе 1 договор на 5 лет на 20,55млн.руб (авансовый платеж за 5 лет за 75 рекламных конструкций), и 2 договора и 2 договора на 38,419тыс.руб (с апреля по июль 2016 года). В настоящее время выставлено на торги 15 лотов по рекламе с годовым размером платежей 3,384млн.руб. В 2017 году аукционы не состоялись. На 31.12.2017 года 8 действующих договоров на размещение 91 рекламной конструкции с ежемесячными поступлениями в размере 320тыс.руб.

Госпошлина

План на 2017 год составляет 123тыс.руб. Поступление госпошлины за выдачу разрешений на установку рекламных конструкций составили 128тыс.руб, что на 75% меньше поступлений за 2016год (причиной является отсутствие в 2017 году аукционов). Исполнение годового плана – 104%, в связи с установкой по факту 25 панно (5тыс.руб за 1 шт).

Нестационарные торговые объекты

План – 23,8млн.руб. Факт на 31.12.2017 – 24,630млн.руб, что на 33% меньше поступлений 2016 года. В 2016 году начисления и оплата проводились за три предыдущих года по фактическому использованию владельцами нестационарных торговых объектов земельных участков. В связи с проведенной в 2016 году работой, в 2017 году за предыдущие периоды поведены только начисления по расчетам за 2016 год. Кроме того за 2016-2017гг снесено 125 нестационарных торговых объектов, в результате выпадающие доходы по таким объектам составят 6250тыс.руб.

Исполнение годового плана составляет 103%. Начисления составили 32,279млн.руб (в том числе начисления по расчетам за 2016 год – 8,191млн.руб). Это связано с усилением работы районных экономических комиссий и претензионно-исковой работы по задолженности.

В 2017 году по результатам аукционов заключено 15 договоров. 50% от суммы поступлений за 3 года по условиям аукциона перечисляется на счета КУМИ. С учетом поступлений от аукционов КУМИ в размере 10,272млн.руб общие поступления по данному виду дохода составляют 34,902млн.руб.

Поступление неосновательного обогащения по искам

План – 16,5млн.руб. Факт на 31.12.2017 – 16,633млн.руб, что на 40% меньше поступлений 2016 года. В 2016 году поступления превышали 2015 год почти в 2 раза в связи с выявлением земельных участков без правоустанавливающих документов. В 2017 году поступления почти на уровне 2015 года.

Исполнение годового плана составляет 101%. В Комитете продолжается и усиливается работа по подаче исков по неосновательному обогащению при отсутствии правоустанавливающих документов на земельные участки.

Предоставление сведений из ИСОГД

План – 590,1тыс.руб. Факт на 31.12.2017 – 599тыс.руб, что на 31% меньше поступлений 2016 года. Исполнение годового плана составляет 102%. Данная услуга предоставляется по заявлениям граждан и юридических лиц (носит заявительный характер) и план поступлений корректируется в конце года с учетом поступивших в работу заявлений.

Информация по исполнению плана по доходам приведена в приложении 2 к отчету.

Формирование площадок под новое строительство

Комитетом на постоянной основе ведется реестр инвестиционных площадок. Вся информация по инвестиционным площадкам размещается на официальном сайте Комитета.

За 2017 год Комитетом проведена следующая работа по формированию инвестплощадок. Передано в КУМИ 53 паспорта на земельные участки общей площадью 41га.

По результатам аукционов по продаже права аренды земельных участков заключен 21 договор аренды, в том числе 7 договоров под строительство многоквартирных домов, по условиям которых оплачено 17 млн.руб.

В настоящее время на сайте администрации города предложено для покупки права аренды 15 земельных участков общей площадью 25,8423га под строительство многоквартирных жилых домов (сумма аренды 12,725млн.руб) и 9 участков под коммерческое строительство общей площадью 3,653га (сумма аренды 6,037млн.руб).

Резервы на 2017 год от продажи права аренды могут составить 18,7 млн.руб.

Комиссия по выявлению неучтенных объектов налогообложения

В 2017 году в рамках работы комиссии проводилась работа по вовлечению в налоговый оборот объектов недвижимого имущества, включая земельные участки, в том числе: уточнение сведений об объектах недвижимости и предоставление данных сведений в налоговые органы в рамках информационного обмена в рамках исполнения распоряжения Губернатора Кемеровской области от 22.02.2017 №10-рг «О мерах по вовлечению в налоговый оборот объектов недвижимого имущества в Кемеровской области на 2017-2018 годы».

В 2017 году продолжена работа в целях установления кадастровой стоимости ОКСов - Комитетом подготовлены и направлены в Управление Росреестра распоряжения об установлении категории земель на 670 земельных участков, по установлению вида разрешенного использования на 14 земельных участков, установлен адрес в отношении 2856 земельных участков. Вся информация направляется в Федеральную налоговую службу и в Управление Ростреестра в соответствии с действующим законодательством и с применением системы межведомственного взаимодействия (далее - СМЭВ).

Проведен анализ сведений предоставленных Управлением ФНС РФ по Кемеровской области в отношении 3963 объектов недвижимости, по которым необходимо провести мероприятия с целью установления кадастровой стоимости и/или постановке на кадастровый учет. Из общего количества ОКСов выявлено 767 жилых домов, 480 гаражей, 70 объектов незавершенного строительства, 169 иных строений, помещений, 2478 квартир и комнат.

С использованием сайта Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» проведен мониторинг в отношении части объектов, имеющих адреса, в результате которого выявлено, что данные объекты поставлены на государственный кадастровый учет, кадастровый номер присвоен, кадастровая стоимость определена.

В отношении 249 объектов провести вышеуказанные мероприятия не представляется возможным в связи с тем, что указанное местоположение не позволяет их однозначно идентифицировать (например, г.Новокузнецк, 69 кв-л, 287, 99 кв-л, 241). Это касается, в основном, гаражей, опоры ЛЭП – их количество составляет 221. В том числе, часть объектов недвижимости (жилые дома) отсутствуют в государственном адресном реестре (например, пер. Магнитогорский, 109,147,195,33,39,5,52,77,83,85,92).

В рамках полномочий в 2017 году начата работа по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расположении объектов капитального строительства (далее – ОКС) на земельных участках в соответствии с обращением Администрации Кемеровской области от 07.11.17г №15-41/7781.

Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кемеровской области подготовлены сведения о расположении в пределах земельного участка ОКС, не имеющим документального подтверждения.

В рамках проведенного анализа представленных сведений выявлено, что в указанном перечне в границах Новокузнецкого городского округа 5707 объектов, из которых нежилых зданий – 587, незавершенных строительством объектов – 44, жилых домов (часть жилого дома), в том числе многоквартирных – 1314, объектов индивидуального жилищного строительства – 3762.

По исполнению данного письма Комитет выполняет следующие мероприятия:

- запрос землеустроительной документации в государственном архиве;
- подготовка электронные копии бумажных документов в виде файлов в формате PDF;
- проведение правовой экспертизы архивных правоустанавливающих документов на ОКСы и земельные участки, технической и землеустроительной документации на соответствие кадастровых номеров ОКС и земельных участков;
- ежемесячный отчет в Комитет по легализации АКО.

Данная работа планируется проводиться Комитетом в течение 2018 года с ежемесячным планом 300-400 объектов.

Кроме того, в соответствии с решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 30.09.2009 № 8/92 Комитет реализует полномочия по ведению ГАР (государственный адресный реестр) и внесению сведений в федеральную информационную адресную систему (далее – ФИАС).

Сопоставление сведений о наименовании населенных пунктов, элементов улично-дорожной сети и нумерации домов, размещенных в ФИАС, осуществляется

Комитетом с 2015 года в рамках проведения инвентаризации ГАР на территории Новокузнецкого городского округа.

При проведении инвентаризации сверено 1337 записей элементов улично-адресной сети содержащихся в ФИАС с данными ГАР Новокузнецкого городского округа, в результате выявлено 68 отсутствующих элементов улично-адресной сети в ГАР Новокузнецкого городского округа, и один элемент улично-адресной сети, отсутствующий в ФИАС.

Также, проведена сверка 38389 адресных объектов, содержащихся в ФИАС со сведениями ГАР Новокузнецкого городского округа. По результатам работы выявлено отсутствие записей о 1977 объектах адресации. В результате проведения инвентаризации ГАР Комитетом были внесены в ФИАС все недостающие сведения об элементах улично-адресной сети и объектах адресации, и удалены сведения не являющиеся достоверными.

Мониторинг и актуализация сведений, содержащихся в ФИАС, осуществляется на постоянной основе, в том числе в тесном взаимодействии с инспекциями федеральной налоговой службы города Новокузнецка. В случае выявления ИФНС России по Центральному району города Новокузнецка Кемеровской области или Межрайонной ИФНС № 4 по Кемеровской области недостающих и недостоверных сведений в ФИАС, Комитетом при наличии объектов в ГАР, незамедлительно вносятся соответствующие сведения в ФИАС.

В рамках работы комиссии введено в эксплуатацию индивидуального жилья общей площадью 123,5тыс.кв.м.

Претензионно-исковая работа

За 2017 год была проведена следующая претензионно-исковая работа по взысканию арендной платы:

- направлено 162 претензии досудебного разбирательства на сумму 171млн.рублей.

- направлено 159 исков на 86млн.руб в Арбитражный суд и суды общей юрисдикции.

- рассмотрено и удовлетворено 114 исков на 68млн.рублей. Взыскано по искам 48млн.руб.

Направлено в суд 80 исков по неосновательному обогащению на общую сумму исковых требований 36млн.руб, из них принято 58 положительных решения на сумму 15,6млн.руб и поступило 16,6млн.руб (с учетом решений принятых в 2016 году).

Комитет принимает участие в качестве ответчика и третьих лиц в 728 гражданских делах об оспаривании (признании) прав на объекты недвижимости в количестве. По защите прав и интересов Администрации города Комитет участвует в 143 гражданских делах.

Направлено 71 иск об освобождении самовольно занятых земельных участков (нестационарные объекты), 7 исков по сносу самовольных построек, 17 исков о возврате арендованного имущества (земельный участок). Рассмотрено судом 74 иска, принято положительных решений – 32.

Комитет принял участие в 58 собраниях кредиторов в связи с признанием арендаторов банкротами, включены в реестр кредиторов по 8 банкротам.

В качестве контроля за поступлением арендных платежей за земельные участки на территории Новокузнецкого городского округа Комитетом еженедельно

проводится комиссия по вопросу задолженности арендной платы. На экономические комиссии в администрации районов города направляются списки задолжников.

В Комитете проведено 14 заседаний по вопросу погашения задолженности по арендной плате за землю. Приглашались 181 арендатор, с задолженностью 53,15млн.руб. Оплатили задолженность в размере 19млн.руб.

Совместно с районами было проведено 69 комиссий, из них 44 с арендаторами и 25 по киоскам. Из 241 арендаторов, имеющих задолженность в размере 23млн.руб, оплачено 5,8млн.руб. Из 489 собственников киосков, имеющих задолженность в размере 19,8млн.руб, оплачено 7,9млн.руб.

В постоянном режиме работает программа автодозвон (ежедневно) по нестационарным торговым объектам и по перечню задолжников-арендаторов земельных участков.

На суммы неоплаченного долга были поданы иски о взыскании.

В результате работы с судебными приставами (по исполнительным листам) в 2017 году поступило арендной платы 33,8млн.руб.

Муниципальный земельный контроль

За 2017 год Комитетом проведено 2287 проверок (обследований) на предмет фактического использования земельных участков и объектов строительства, в том числе:

- 1665 внеплановых проверок (обследований) по требованию Прокуратуры, по обращениям граждан, по заявкам отделов и 63 плановых проверки земельных участков по перечню, утвержденному Прокуратурой.

- 559 проверок нестационарных торговых объектов и объектов строительства.

По итогам проверок составлен 631 акт обследования, вручено 814 уведомлений (устранено 29 нарушений по выданным уведомлениям), вручено 40 предписаний, по которым устранено 7 нарушений. Направлено в государственный контроль Управления Росреестра 104 акта с фотоматериалами по выявленным неучтенным объектам для принятия мер административной ответственности, 28 нарушителей привлечены к административной ответственности. По 174 нарушениям (самовольно занятые земельные участки, самовольно выстроенные объекты, пользование земельным участком без правоустанавливающих документов) часть документов уже направлена в суд, другие материалы на стадии подготовки для подачи в суд.

Для районных административных комиссий города составлено 34 протокола, привлечено мировыми судьями к административной ответственности 11 нарушителей.

Кроме того в 2017 году проведено 944 обследований фасадов, установленной рекламы, по результатам которых составлено 809 предписаний о необходимости добровольного демонтажа незаконной рекламной конструкции. Нарушителями осуществлен демонтаж 760 брендмауэрных панно и 104 рекламных конструкций. Составлено 104 протокола об административном правонарушении за нарушение правил оформления фасадов зданий, 28 протоколов об административном правонарушении за размещение информации нерекламного характера в неустановленном месте, по 80 фактам нарушений информация передана в Управление МВД России по г.Новокузнецку для принятия мер административного воздействия.