

СУРГУТСКИЙ РАЙОН

Земельные отношения.

Что наиболее значительное удалось сделать в 2018 году?

1. В 2018 году удалось значительно снизить уровень дебиторской задолженности по арендной плате за земельные участки.
2. В том числе за счет введения понижающих коэффициентов по арендной плате привлечены инвесторы для строительства объектов образования, размещения масштабных инвестиционных проектов.
3. Удалось за счет определения территорий под застройку через правила землепользования и застройки межселенной территории достичь некоторого консенсуса по вопросу застройки земельных участков, расположенных в границах лицензионных участков недр.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

1. В связи с переходом на осуществление государственной регистрации прав в электронной форме возникает проблема сдачи документов в электронном виде на государственную регистрацию права собственности или аренды земельных участков, покупателем или арендатором которых выступает гражданин в связи отсутствием у гражданина электронной цифровой подписи.

Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по Сургутскому району отказывает в приеме документов от органа местного самоуправления со ссылкой на требования Федерального закона № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг». В тоже время статья 19 Федерального закона 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» обязывает органы местного самоуправления обеспечить сдачу документов на государственную регистрацию, если стороной по договору выступает орган местного самоуправления. Росреестр по ХМАО-Югре документы от органов местного самоуправления принимает исключительно в электронной форме. При этом подзаконные акты, регулирующие оказание государственной услуги по государственной регистрации права, предусматривают наличие электронной цифровой подписи обеих сторон. Вариантом решения вопроса является изменение требований к формату документов, передаваемых органами местного самоуправления на государственную регистрацию, установив требование о применении ЭЦП только со стороны органа местного самоуправления.

2. Не удалось изменить проблему увеличения количества земельных участков, предназначенных для предоставления для индивидуального жилищного строительства многодетным семьям. Проблема состоит из необходимости соблюдения требований к образуемым земельным участкам. Нормативами градостроительного проектирования в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре установлено, что земельные участки, предназначенные для предоставления льготным категориям граждан, должны быть обеспечены дорогами местного значения 4 категории. К сожалению, дороги в поселениях района не соответствуют данным нормативам.

Какие задачи стоят в 2019 году?

1. Совершенствование претензионной работы с арендаторами, имеющими задолженность по платежам за землю.
2. Совершенствование механизмов эффективности использования земельных ресурсов: усиление контроля за соблюдением условий договоров, расторжение договоров в досудебном порядке, повторное вовлечение в оборот земельных участков.

3. Сокращение числа семей, состоящих на учете для получения земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем? Если считаете проведение такого мероприятия полезным, то укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, вопросы для обсуждения.

При содействии АСДГ может быть разрешена проблема по реализации обязанности органа местного самоуправления, установленной в статье 19 Федерального закона 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Данный вопрос может стать одной из тем конференции (совещания).

Считаете ли Вы целесообразным проведение курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли? Если считаете проведение таких учебных курсов полезным, то укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов.

Повышение квалификации всегда актуально для муниципальных служащих. Темы курсов: новеллы земельного, градостроительного, лесного законодательства, законодательства о кадастровом учете, правоприменительная практика, рекомендации разработчиков федерального законодательства, обсуждение проблематики применения, муниципальный земельный контроль.

Имущественные отношения.

Приём - передача имущества в муниципальную собственность муниципального образования Сургутский район от департамента государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

1. По состоянию на 31.12.2018 в муниципальную собственность Сургутского района принято имущества на сумму 215 835,66 тыс. руб.

2. Передача имущества в собственность поселений

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Ханты - Мансийского автономного округа -Югры от 13.12.07 № 170-оз «О порядке передачи имущества, находящегося в муниципальной собственности между вновь образованными поселениями и муниципальными районами, в состав которых входят поселения» и распоряжениями департамента по управлению государственным имуществом Ханты - Мансийского автономного округа - Югры от 14.02.2018 №13-Р-254, от 06.06.2018 №13-Р-1026, от 04.09.2018 №13-Р-1698, от 12.10.2018 №13-Р-2053 «О разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности Сургутского района» оформлены акты приёма-передачи имущества в собственность городских и сельских поселений на 330 единиц имущества на общую сумму 373 157,44 тыс. руб.

3. Учёт муниципального имущества

Учёт муниципального имущества осуществляется в соответствии с распоряжением администрации Сургутского района от 07.11.2017 №1059-р «Об утверждении положения по ведению реестра муниципального имущества». Реестр муниципального имущества формируется на основании данных инвентаризации, проектно-строительной документации, сведений ЕГРН, бухгалтерских документов, иных документов и ведется по категориям объектов.

Сведения о реестре муниципальной собственности

Наименование категории объекта в реестре	За 2017г.		За 2018г.		соотношение 2017г. к 2018г. (+,-)	
	Кол-во объектов	Площадь, тыс.кв.м.; п.м.	Кол-во объектов	Площадь протяженности тыс.кв.м.; п.м.	Кол-во объектов	Площадь, тыс.кв.м.; п.м.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Нежилые здания и помещения	748	745,93	751	753,99	+3	+8,06
Жилые помещения (в том числе общежития) 3	1 422	77,8	1783	104,5	+361	+26,7
Автотранспортные средства	377		376		-1	
Инженерная инфраструктура (ТВС, канализация, газ, электричество)	613	830,95	664	858,0	+51	+27,05
Оборудование (производственно-хозяйственный инвентарь, сооружения, прочие)	6 185		6 271		+86	
Итого:	9 345		9 845		+500	

Увеличение количества жилых помещений связано с приобретением жилых помещений в жилых домах, введенных в эксплуатацию, принятием в собственность непригодных для проживания жилых помещений в рамках жилищных программ.

Увеличение количества нежилых зданий и помещений, передаточных устройств и оборудования обусловлено принятием в собственность муниципального образования Сургутский район объектов недвижимого имущества нежилого назначения, в том числе линейных объектов, оборудования вновь введенных объектов, по договорам безвозмездной передачи, Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры, а также в результате приобретения имущества муниципальными учреждениями и предприятиями за счёт дохода от иного вида деятельности, приобретения по муниципальным контрактам объектов социального назначения.

4. Техническая инвентаризация

В 2018 году заключены муниципальные контракты и договор на проведение технической инвентаризации в отношении 141 объекта недвижимого имущества. Работы по муниципальным контрактам и договору выполнены.

5. Регистрация права и перехода права муниципального образования Сургутский район
В 2018 года поданы для государственной регистрации права собственности, в том числе ранее возникшего, прекращения права, внесения изменений в сведения ЕГРН

документы на 826 объектов недвижимости, в том числе посредством официального портала государственных услуг. В результате данной работы получены выписки из ЕГРН о зарегистрированных (прекращенных) правах, о внесении изменений в ЕГРН на 792 объекта недвижимости.

6. Бесхозные объекты

По состоянию на 31.12.2018 в перечне бесхозного имущества значится 1 объект недвижимого имущества. На 4 бесхозных объекта недвижимости в 2018 году решением суда признано право муниципальной собственности. В отношении 2 объектов ведутся работы по оформлению технической и кадастровой документации для постановки объектов на учет как бесхозного имущества в соответствии со ст. 225 ГК РФ.

В 2019 году планируются работы по принятию в собственность Сургутского района иных бесхозных объектов недвижимого имущества.

7. Снос

Проведены работы по сносу ветхих и непригодных для эксплуатации 3 объектов нежилого фонда за счет выделенных средств из бюджета Сургутского района.

8. Приватизация

В 2018 году заключено 7 договоров купли-продажи муниципального имущества, один из которых заключен в рамках Федерального закона № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с субъектом малого и среднего предпринимательства с рассрочкой платежа на 5 лет. Всего от приватизации имущества (в т.ч. земельных участков под объектами недвижимого имущества) по состоянию на 31.12.2018 в бюджет поступили доходы в размере 10 417 817,03 рублей.

9. Закрепление муниципального имущества

Наименование	2017г.		2018г.		Отклонение (+-) гр. 4(5) от гр. 2(3)	
	Кол-во заключенных договоров, шт.	Стоимость закрепленного имущества, млн.руб.	Кол-во подготовленных актов, шт.	Стоимость закрепленного имущества, млн.руб.	Кол-во заключенных договоров, шт.	Стоимость закрепленного имущества, млн.руб.
1	2	3	4	5	6	7
Оперативное управление в т.ч. доп. соглашения к договорам	360 215	90,21	647	586,48	+287	+496,27
Хозяйственное ведение в т.ч. доп. соглашения к	63 46	126,1	79 62	764,1	+13	+638,0

договорам						
Безвозмездное пользование, в т.ч доп. соглашения к договорам	57 13	51,8	86 16	143,0	+44	+91,2

Итого:

Увеличение балансовой стоимости имущества, переданного в хозяйственное ведение связано с передачей от МКУ «УКС» МО СР, а также с баланса казны МУП «ТО УТВив №1» объектов инженерных сетей.

Увеличение количества договоров безвозмездного пользования обусловлено заключением договоров на новый срок, а также в связи с передачей большого количества имущества городским и сельским поселениям Сургутского района на основании муниципальных контрактов.

Увеличение балансовой стоимости имущества, переданного в оперативное управление связано:

1) с вводом в эксплуатацию объекта: Детский сад на 150 мест с.п. Угут, балансовой стоимостью 195 236 314 (сто девяносто пять миллионов двести тридцать шесть тысяч триста четырнадцать) рублей 30 копеек;

2) приобретением Спортивного комплекса с универсальным игровым залом в пгт. Барсово. назначение: нежилое, площадь 1469,1 кв.м, пгт. Барсово, ул. Центральная, д.3, балансовой стоимостью 114 437 385,6 (сто четырнадцать миллионов четыреста тридцать семь тысяч триста восемьдесят пять) рублей 60 копеек;

3) приобретением «Школы-комплекса (средняя общеобразовательная школа на 60 учащихся с детским садом на 35 мест) п. Высокий Мыс, балансовой стоимостью 253 779 370 (двести пятьдесят три миллиона семьсот семьдесят девять тысяч триста семьдесят) рублей;

4) в связи с приёмом в муниципальную собственность на основании договора пожертвования базы отдыха Сургутского ЗСК, сельское поселения Лямина, д. Лямина, балансовой стоимостью 125 811 553 (сто двадцать пять миллионов восемьсот одиннадцать тысяч пятьсот пятьдесят три) рубля 30 копеек. **10.** Аренда муниципального имущества (нежилой фонд).

Заключение договоров аренды муниципального имущества производится по результатам проведения открытых аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных статьями 17.1, 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в порядке, определенном Приказом ФАС от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды», а также на основании постановлений администрации Сургутского района.

За период с 01.01.2018 по 31.12.2018 проведено 42 открытых аукциона. По их результатам заключено 10 договоров аренды муниципального имущества.

Сведения по аренде муниципального имущества

Наименование	На 31.12.2017	На 31.12.2018	Отклонение 2018/2017 гг (%)
Количество действующих договоров аренды муниципального имущества (шт.)	115	99	86
Поступило арендной платы фактически (тыс. руб.)	34099	31496	92

Уменьшение объема доходов по арендной плате за 12 месяцев 2018 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года обусловлено уменьшением площади муниципальных нежилых помещений, что связано с выбытием арендных площадей в связи с приватизацией муниципального имущества, передачей в безвозмездное пользование и оперативное управление, а также в связи с высвобождением арендных площадей.

За период с 01.01.2018 по 01.01.2019 общая площадь арендуемых помещений уменьшилась на 2933 м² за счет чего объем доходов снизился на 2603 тыс.руб.

Средний размер арендной платы за пользование нежилыми помещениями по Сургутскому району

№ п/п	населенный пункт	средний размер арендной платы за 1 кв.м. площади, руб.		
		12 месяцев 2017 г.	12 месяцев 2018г.	Сравнение 2018г. с 2017г. (%)
1	Белый Яр	341	187	55
2	Барсово	251	183	73
3	Локосово	155	94	61
4	Лямина	169	169	100
5	Лянтор	205	219	107
6	Нижнесортымский	315	190	60
7	Рускинская	248	248	100
8	Солнечный	227	135	59
9	Сургут	512	101	20
10	Сытомино	132	159	120
11	Высокий Мыс	135	149	110
12	Угут	109	81	75
13	Ульт-Ягун	122	97	80
14	Федоровский	209	125	60
В среднем по району, руб.		221	122	55

Базовый размер арендной платы за пользование нежилыми помещениями за 2018 год сохранился на уровне 2017 года в связи с тем, что последние изменения размера базовой ставки арендной платы произошли в октябре 2016 года, в связи с вступлением в силу постановления администрации Сургутского района от 21.07.2016 № 2502-нпа «Об утверждении Порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданном муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования Сургутский район».

Вместе с тем, в динамике за истекший 2018 год, на территории Сургутского района наблюдается падение средней стоимости 1 м² арендной платы в среднем на 45%, что связано с выбытием наиболее ликвидных и дорогостоящих арендных площадей в результате их приватизации, передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование, оперативное управление и хозяйственное ведение, а также в связи с высвобождением арендных площадей.

Важным показателем деятельности муниципалитета является принятие мер по оказанию имущественной поддержки в сфере развития субъектов МСП. Для этого постановлением администрации Сургутского района от 18.02.2016 г. № 517-нпа утвержден перечень муниципального недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Сургутский район, предназначенного для предоставления его во владение и в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства. Указанное имущество предоставляется на срок не менее 5 лет. При расчете арендной платы для данного имущества используется пониженная базовая ставка арендной платы (310 руб./кв.м./мес. при общей 360 руб./кв.м./мес.). По состоянию на 31.12.2018 в данный перечень входит 51 объект недвижимого имущества.

11. Иная деятельность. В рамках исполнения поручения Департамента по управлению имуществом ХМАО-Югры, в целях приведения в соответствие сведений об объектах, подлежащих налогообложению в ХМАО-Югре департаментом управления муниципальным имуществом и жилищной политики администрации Сургутского района проведена работа по уведомлению собственников объектов недвижимого имущества о наличии факторов, способных повлиять на достоверность расчета кадастровой стоимости объекта (противоречивые сведения и (или) неполные). Проведен анализ предоставленных сведений (6 966 ед.), учитываемых в ЕГРН с противоречивыми характеристиками, либо с отсутствием сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости.

На основании проведенного анализа направлены обращения крупным правообладателям недвижимого имущества, учитываемого в ЕГРН с противоречивыми характеристиками, либо с отсутствием сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости.

Правообладателям объектов недвижимости рекомендовано подать декларации о характеристиках объектов, которые могут повлиять на стоимость объекта.

Информация об объектах с неполными или противоречивыми данными размещена на официальном сайте администрации Сургутского района в разделе «Имущественные отношения» - «Информация для граждан и юридических лиц» - «Вопросы налогообложения».

В 2018 году проведена работа по уменьшению удельного веса неиспользуемого недвижимого имущества до 0,5.