

БЛАГОВЕЩЕНСК

Земельные отношения

Наиболее значимые мероприятия, проведенные в 2020 году:

Вовлечение в оборот земельных участков, необходимых для удовлетворения нужд местного населения:

в области спорта:

- предоставление земельных участков:

с кадастровым номером 28:01:010244:112, площадью 1900 кв.м., для строительства спортивного зала занятий вольной борьбой;

с кадастровым номером 28:01:020500:28, площадью 36683 кв.м., для размещения сооружения для занятий спортивной гимнастикой;

в области здравоохранения:

- предоставление земельного участка с кадастровым номером 28:01:010106:55 площадью 12170 кв.м., с видом разрешенного использования – стационарное медицинское обслуживание для размещения родильного дома;

- образование земельного участка с кадастровым номером 28:01:130231:644, площадью 5104 кв. м, с видом разрешенного использования – амбулаторно-поликлиническое учреждение для строительства детской поликлиники;

в целях развития города Благовещенска:

- предоставление земельного участка с кадастровым номером 28:01:000000:12056, площадью 113697 кв.м., для размещения большого городского центра «Трибуна-Холл»;

- образование земельного участка с кадастровым номером 28:01:000000:12249, площадью 5988, с видом разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования, в целях обеспечения дорожной инфраструктурой (ул. Конная), в том числе строящегося на земельном участке с кадастровым номером 28:01:210266:79 физкультурно-оздоровительного комплекса в рамках программы «Газпром-детям»;

- предоставление земельных участков, расположенных в п. Аэропорт, для воздушного транспорта с целью дальнейшего их использования в рамках заключаемого Правительством Амурской области концессионного соглашения по реконструкции аэропорта «Игнатьево»;

В 2020 году удалось незначительно сократить очередь граждан, имеющих право на бесплатное предоставление земельных участков в собственность для индивидуального жилищного строительства и садоводства.

В 2021 году перед администрацией города Благовещенска стоят задачи:

1. Эффективного управления и распоряжения земельными ресурсами, в том числе:

- подбор и предоставление ООО «Русские ярмарки» земельного участка для размещения ярмарочного комплекса на территории города, с целью реализации пилотного проекта по развитию ярмарочной торговли в Российской Федерации;

- образование земельного участка для размещения объекта регионального значения в области здравоохранения – онкологического центра.

2. Предоставление сведений в министерство имущественных отношений Амурской области о земельных участках в целях проведения государственной кадастровой оценки.

В рамках утвержденной 13.08.2020 Дорожной карты реализации мероприятий по проекту «Наполнение Единого государственного реестра необходимыми сведениями» в 2021 году министерством имущественных отношений Амурской области направлен запрос в администрацию города Благовещенска о предоставлении сведений о категории, виде разрешенного использования в отношении 762 земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке. Результат проведенной работы позволит корректно произвести расчет их кадастровой стоимости.

3. Освоение субсидии на предоставление единовременной денежной выплаты многодетным семьям.

Министерством финансов Амурской области на 2021 год доведены лимиты бюджетных ассигнований бюджету города Благовещенска в размере 9776 тыс. руб. С учетом средств бюджета города Благовещенска на софинансирование расходных обязательств, связанных с предоставлением единовременной денежной выплаты, в текущем году запланировано выдать 26 земельных сертификатов. В свою очередь администрацией города будет инициироваться увеличение объема субсидии, что позволит выдать большее количество сертификатов.

4. Разработка и утверждение нормативной правовой базы в связи с вступлением в 2021 году в силу Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», который установит новый порядок осуществления муниципального контроля.

Предстоит разработать новый механизм взаимоотношений между контрольным органом и подконтрольными лицами;

5. Усиление профилактики нарушений требований земельного законодательства.

Для обсуждения на мероприятиях АСДГ по обмену опытом предлагаем следующие вопросы:

1. Статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрена возможность проведения аукционов в отношении земельных участков, на которых расположены объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ. Возможно возникновение конфликта интересов между победителем аукциона и лицом, разместившим объект в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ. Каким образом при необходимости земельный участок должен быть освобожден от такого объекта, в какие сроки действующее законодательство не устанавливает.

2. Вопрос возможности объединения земельных участков для строительства объектов, предоставленных на праве аренды посредством проведения аукционов, и смежных с ними земельных участков, находящихся в частной собственности.

Потенциальные застройщики, имеющие в собственности земельные участки, выражают готовность в приобретении права на заключение договоров аренды смежных земельных участков посредством участия в аукционах, в целях

строительства более крупного объекта недвижимости. Однако действующее земельное законодательство не позволяет в дальнейшем объединять такие земельные участки, даже путем разработки проекта планировки и межевания.

Наиболее важной и актуальной темой для включения в образовательную программу учебных курсов для муниципальных служащих считаем тему разработки и согласования документации по планировке территории, а именно проектов межевания территории. Актуальность этой темы связана с тем, что статья 43 Градостроительного кодекса содержит только общие положения о содержании проектов межевания, какие-либо методические рекомендации по разработке проектов межевания отсутствуют, в связи с чем нет единообразия при разработке таких проектов.

Имущественные отношения

Основной задачей Комитета по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска является обеспечение поступлений неналоговых доходов в городской бюджет от использования муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся на территории муниципального образования города Благовещенска.

Информация о поступлении в городской бюджет средств от использования и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования города Благовещенска в 2020 году в разрезе видов неналоговых доходов представлена в таблице 1.

Таблица 1

Доходы, администрируемые Комитетом, поступившие в городской бюджет от управления и распоряжения имуществом в 2020 году

п/п	Вид дохода	Поступило денежных средств, тыс. руб.		
		План	Факт	% выполнения
1	Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества	161 540	164 491	101,8
2	Доходы от реализации муниципального имущества	164 992	168 301	102,0
3	Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки	171 728	192 035	111,8
4	Доходы от продажи земельных участков	113 592	119 058	104,8
5	Прочие поступления доходов от управления и распоряжения имуществом	38 397	44 657	116,3
	ИТОГО	650 249	688 542	105,9

Как видно из представленной таблицы, в 2020 году поступление в городской бюджет средств от управления и распоряжения муниципальным имуществом составило 688 542 тыс. руб. или 105,9 % от плановых назначений.

Выполнение плана по поступлению неналоговых доходов обеспечено эффективным использованием имущества, в том числе проводимыми мероприятиями по вовлечению неиспользуемых объектов муниципального имущества и земельных участков в хозяйственный оборот, а также по взысканию дебиторской задолженности за использование муниципального имущества и земельных участков.

Имущественные отношения

Вовлечение неиспользуемых объектов недвижимого имущества в хозяйственный оборот организуется путем продажи либо передачи в аренду объектов муниципальной собственности.

Продажа имущества

Продажа муниципального имущества осуществляется посредством проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также утвержденным прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества на соответствующий год.

Так, в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества на 2020 год и плановый период 2021, 2022 годов (утв. постановлением администрации города Благовещенска от 03.09.2019 № 2998 (в редакции от 20.07.2020 № 2288) проведено 23 аукциона по продаже 26 объектов муниципального недвижимого имущества с 23 земельными участками под ними.

По итогам аукционов реализовано 15 объектов на общую сумму 162119 тыс. руб. В отношении 11 объектов аукционы признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Также, реализация муниципального имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В течение 2020 года заключено 2 договора купли-продажи с арендатором, являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства, на общую сумму 3 707 тыс. руб. с рассрочкой платежа на 5 лет. Фактическое поступление по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2020 году, составило 5 312 тыс. руб.

Также, по данному виду доходов поступили средства в размере 115 тыс. руб. от продажи посредством проведения аукциона 1 жилого дома и 755,0 тыс. руб. от продажи посредством проведения аукциона жилого дома, договор по которому заключен в 2019 году, оплата произведена в 2020 году.

В соответствии с Положением о порядке продажи объектов жилищного фонда муниципального образования города Благовещенска, утвержденного постановлением администрации города Благовещенска от 19.08.2019 № 2726, проведено 6 аукционов по продаже 8 жилых помещений, 2 из которых, с земельными участками под ними. По итогам торгов реализовано 3 объекта на

общую сумму 4 599 тыс. руб. В отношении 5 объектов торги признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок. Поступило средств в 2020 году 3 731 тыс. руб.

Кроме того, в соответствии со ст. 59 ЖК РФ осуществляется реализация комнат в коммунальных квартирах по преимущественному праву выкупа с рассрочкой оплаты на 3 года. В течение года заключено 3 договора. Поступило средств в 2020 году 1 493 тыс. руб.

Всего поступило по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2020 году, в отношении жилых помещений 5 224 тыс. руб. Информация о доходах от продажи муниципального имущества представлена в таблице 2.

Таблица 2

Мероприятия по реализации муниципального недвижимого имущества в 2020 году

п/п	Способ реализации муниципального имущества	Показатели за 2020 год	
		Количество реализованных объектов, шт.	Сумма поступлений по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2020 году, тыс. руб.
1	Продажа нежилых объектов по плану приватизации посредством проведения аукционов	15	162 119
2	Продажа нежилых объектов по преимущественному праву выкупа	3	5 312
3	Продажа жилых домов	1	870
4	Продажа жилых помещений по преимущественному праву выкупа	3	1 493
5	Продажа жилых помещений посредством проведения аукциона	3	3 731
	ИТОГО		173 525

Аренда имущества

Мероприятия по передаче объектов муниципального недвижимого имущества в пользование физическим и юридическим лицам осуществляются в соответствии с Положением о предоставлении в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 20.12.2012 № 51/146.

В целях передачи объектов муниципального недвижимого имущества в аренду в 2020 году Комитетом организовано и проведено 10 аукционов и 1 конкурс.

По результатам торгов заключено 8 договоров аренды муниципального имущества на общую сумму ежегодной арендной платы 2 745 тыс. руб.

Информация о проведенных торгах по аренде муниципального имущества в 2020 году представлена в таблице 3.

Таблица 3

Мероприятия по передачи в аренду муниципального недвижимого имущества посредством торгов в 2020 году

п/п	Показатели	2020
1	Количество проведенных торгов всего, из них: -аукционов -конкурсов	11 10 1
2	Заклучено договоров всего, в т.ч. по результатам: -аукционов -конкурсов	10 7 1
3	По результатам торгов заключено договоров на общую сумму годовой арендной платы, тыс. руб.	2 745
4	Площадь переданных в аренду объектов муниципального имущества, кв.м	1 533,6
5	Протяженность переданных в аренду объектов, п.м	491

Кроме того, в течение года переданы в аренду ООО «АКС» и ООО «Амурстрой Энергия» 52 объекта и 1 объект инженерной инфраструктуры соответственно, принятых в муниципальную собственность как бесхозные, на общую сумму ежемесячной арендной платы 294 тыс. руб.

Земельные отношения

В рамках работ по вовлечению в хозяйственный оборот муниципальных земельных участков и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, Комитет организует и проводит аукционы на право заключения договоров аренды и аукционы по продаже муниципальных земельных участков и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Так, в 2020 году Комитетом проведено 22 аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды. На торги был выставлено 182 лота.

В результате проведенных аукционов заключены договоры аренды в отношении 36 земельных участков, общей площадью 11,75 га, сумма внесенной арендной платы составила 68 361 тыс. руб.

По результатам аукционов по продаже земельных участков заключены договоры купли-продажи 17 земельных участков общей площадью 1,6 га на общую сумму 8 054 тыс. руб.

Информация о проведенных мероприятиях по вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков в 2020 году представлена в таблице 4.

Таблица 4

Мероприятия по продаже и передаче в аренду земельных участков посредством проведения торгов в 2020 году

п/п	Показатели	2020 год
	Количество проведенных аукционов	22
2	Выставлено на торги лотов всего, в т.ч.: - на право заключения договора аренды - на продажу	182 155 27
3	Заключено договоров по результатам аукционов всего, в т.ч.: - аренды - купли-продажи	53 36 17
4	Поступило денежных средств по результатам аукционов всего, тыс. руб., в т.ч.: - от сдачи в аренду, - от продажи	76 415 68 361 8 054

Также, комитетом осуществляются мероприятия по предоставлению земельных участков без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

За 2020 год Комитетом заключено:

- 96 договоров аренды, годовой размер арендной платы по которым составил 9 544 тыс. руб.,
- 402 договора купли-продажи, размер выкупной цены составил 12 758 тыс. руб.,
- 63 соглашения о перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, сумма полученных доходов составила 2 295 тыс. руб.

Информация о проведенных мероприятиях по вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот без проведения торгов представлена в таблице 5.

Таблица 5

Мероприятия по продаже и передаче в аренду земельных участков без проведения торгов в 2020 году

	Способ реализации земельных участков	Показатели за 2020 год	
		Количество договоров/ соглашений, шт.	Сумма по договорам/ соглашениям, тыс. руб.
1	Передача земельных участков в аренду	96	9 544
2	Продажа земельных участков	402	12 758
3	Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности	63	2 295

Осуществление претензионной работы по взысканию дебиторской задолженности

Одной из основных задач эффективного использования имущества является работа по пополнению доходной базы городского бюджета за счет полного и своевременного поступления арендной платы за использование муниципального имущества.

С целью уменьшения задолженности по арендной плате и увеличения поступлений доходов в бюджет города, с лицами, не исполняющими (либо ненадлежащим образом исполняющими) обязательства по уплате в бюджет арендной платы, ведется досудебная претензионная и исковая работа.

За 2020 год Комитетом направлено арендаторам на взыскание арендной платы и пени:

- 23 претензии по договорам аренды муниципального имущества на общую сумму 6 841,5 тыс. руб., добровольно оплачено 839,1 тыс. руб.;
- 662 претензии по договорам аренды земельных участков на общую сумму 52 433 тыс. руб., добровольно оплачено 12 409,6 тыс. руб.

В рамках исковой работы на взыскание арендной платы и пени Комитетом предъявлено:

- 10 исков по договорам аренды муниципального имущества на общую сумму 6 948 тыс. руб., удовлетворено 14 исков на сумму 5 455,2 тыс. руб.;
- по 1 иску заявлен отказ в связи с добровольной оплатой арендатором задолженности в сумме 108 тыс. руб.
- 203 иска по договорам аренды земельных участков на общую сумму 31 015,3 тыс. руб., удовлетворено 95 исков на сумму 18 879,4 тыс. руб.
- по 4 искам заявлен отказ в связи с добровольной оплатой арендатором задолженности в сумме 1 009,5 тыс. руб.

По результатам претензионно-исковой работы поступление арендной платы и пени в 2020 году составило 37 960,8 тыс. руб.

Результаты проводимой работы по взысканию сформировавшейся суммы задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом и земельными участками по состоянию на 01.01.2021 г. приведены в таблице 6.

Таблица 6

Мероприятия по взысканию дебиторской задолженности за пользование муниципальным имуществом и земельными участками за 2020 год

п/п	Наименование показателя	На 01.01.2021
1	Количество предъявленных претензий	685
2	Претензионная сумма, тыс. руб.	59 274,5
3	Сумма арендной платы по удовлетворенным претензиям, тыс. руб.	13 248,7
4	Количество предъявленных исков	213
5	Исковая сумма, тыс. руб.	37 963,3
6	Количество удовлетворенных исков	109
7	Сумма арендной платы по удовлетворенным искам, тыс. руб.	24 334,6

п/п	Наименование показателя	На 01.01.2021
8	Взыскано денежных средств по искам, тыс. руб.	23 594,6
9	Добровольно оплачено в ходе судебных разбирательств	1 117,5
10	Взыскано денежных средств по результатам претензионно-исковой работы, тыс. руб.	37 960,8

Работа по взысканию сформировавшейся задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом и земельными участками осуществляется во взаимодействии со службой судебных приставов по Амурской области по принципу постоянного обмена информацией.

За период с 01.01.2020 по 31.12.2020 в УФССП России по Амурской области Комитетом направлено 160 исполнительных документов на сумму 832 тыс. руб.

С учетом ранее направленных исполнительных документов на исполнении УФССП России по Амурской области находится 307 исполнительных документов на сумму 68 768 тыс. руб., 14 исполнительных документов – о возврате земельных участков.

В результате совместно проведенной работы Комитета и УФССП России по Амурской области за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 в доход бюджета муниципального образования города Благовещенска поступили денежные средства в сумме 23 594,6 тыс. руб., в результате чего исполнен 53 исполнительный документ.

Обеспечение государственной регистрации прав муниципальной собственности на бесхозные объекты.

С целью уменьшения количества неучтенного и бесхозного имущества на территории города Благовещенска, а также пополнения имущественной базы, Комитетом проводятся мероприятия по принятию бесхозного имущества в муниципальную собственность.

Мероприятия осуществляются как в рамках текущей деятельности, так и в рамках реализации муниципальной программы «Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережение и повышение энергетической эффективности, благоустройство территории города Благовещенска» (утв. постановлением администрации города Благовещенска от 07.10.2014 № 4138).

В 2020 году изготовлено 47 технических планов на бесхозные объекты в целях постановки на кадастровый учет и осуществления мероприятий по признанию права муниципальной собственности.

В последние годы наблюдается тенденция по снижению количества бесхозных объектов, что обусловлено постоянной планомерной работой Комитета по оформлению в муниципальную собственность данных объектов.

Принятые в муниципальную собственность бесхозные объекты инженерной инфраструктуры передаются в аренду ресурсоснабжающим организациям, в отношении объектов, не относящихся к объектам инженерной инфраструктуры, принимается решение об их реализации либо передаче в аренду.

Приватизация муниципального жилищного фонда.

В рамках полномочий Комитетом осуществляются мероприятия по безвозмездной передаче объектов муниципального жилищного фонда в собственность граждан, предоставленных по договорам социального найма.

Так, за 2020 год заключено 125 договоров по передаче жилых помещений в собственность граждан, общей площадью 5 463,4 м.

Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ бессрочно продлена возможность приватизации гражданами жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, занимаемых ими на условиях социального найма, что в свою очередь привело к снижению заключаемых договоров приватизации.

С 1 января 2020 года подача документов на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Амурской области осуществляется исключительно в электронном виде.

Данный порядок обеспечивает проведение перехода права в кратчайшие сроки и без присутствия заявителя.

Такие меры помогают существенно снизить нагрузку на бюджет по оплате взносов на капитальный ремонт муниципального жилья и обеспечивать достаточный контроль за имуществом, в отношении которого совершены сделки.

Проведение капитального ремонта муниципального имущества.

Одним из направлений совершенствования использования муниципального имущества можно выделить проведение ремонта объектов, находящихся в изношенном состоянии, что позволяет использовать имущество более эффективно.

С целью поддержания муниципального имущества в нормальном состоянии арендаторам муниципального имущества предоставляется возможность проведения капитального ремонта в счет арендной платы. Для чего постановлением администрации города Благовещенска от 01.06.2015 № 2135 создана постоянно действующая комиссия, состоящая из специалистов отраслевых управлений администрации города.

Возмещение стоимости капитального ремонта в счет арендной платы в 2020 году проведено в отношении 3 объектов на общую сумму 619,2 тыс. руб.

Проводя анализ данных мер, можно сказать, что популярность проведения капитального ремонта с возмещением затрат в счет арендной платы растет. И данный фактор создает условия для сохранности муниципального имущества без дополнительного привлечения средств из бюджета.

Контроль за использованием и сохранностью муниципального имущества

С целью проверки целевого использования муниципального имущества специалистами Комитета проводятся проверки зданий и помещений.

В 2020 году проведено 2 проверки муниципальных учреждений в части правомерности заключений договоров аренды/безвозмездного пользования. По результатам проверок составлены соответствующие акты:

- вынесены замечания о приведении технической документации в соответствие с фактическим состоянием помещений,
- вынесены замечания о проведении своевременной претензионной работы, о необходимости индексации арендной платы;
- о недопущении внесения изменений в условия заключенных по торгам договоров аренды;

- о необходимости заключения договоров аренды вместо договоров ответственного хранения, договоров возмездного оказания услуг.

Также проведены проверки в отношении 18 объектов муниципального имущества казны, переданных по договорам аренды, на предмет их целевого использования. Фактов нецелевого использования муниципального имущества не обнаружено.

Проблемные вопросы

Существует неясность в механизме изменения существенных условий концессионного соглашения, когда со времени размещения информации о проведении конкурса на право заключения концессионного соглашения (либо размещения предложения о заключении концессионного соглашения в целях принятия заявок о готовности к участию в конкурсе) и момента заключения соглашения, характеристики объектов концессионного соглашения претерпели изменения (например, изменились технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения, остаточная стоимость в связи с начислением амортизации, балансовая стоимость в связи с проведением модернизации или реконструкции, количество объектов в связи с демонтажем и пр.).

Согласование изменений условий концессионного соглашения осуществляется при наличии оснований, предусмотренных п. 2 Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.04.2014 № 368. Таким образом, есть риск, что антимонопольный орган не согласует изменения в части изменения описания и ТЭП объекта соглашения.

В связи с чем возникает вопрос, каким образом организовать внесение изменений в предмет договора?

Каким образом отразить имущество, если на момент передачи в реестре муниципального имущества данные об объектах не изменены, а по факту некоторые объекты уже демонтированы?

Какие задачи стоят в 2021 году?

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

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