

НОВОКУЗНЕЦК

Земельные отношения

В 2020 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 01.01.2021 года 15,2% городских земель заняты производственной застройкой и землями промышленности (6468 га), 12,5% составляют земли жилой (5314 га), 14,4% - земли сельскохозяйственного использования (6118 га), 23,4% городской территории составляют особо охраняемые территории (9938 га), 6% составляют земли водного фонда (2466 га.).

Для сравнения приводим распределение городских земель по видам использования в таблице «Сравнительный баланс земель Новокузнецкого городского округа» по состоянию на 01 января 2020 и 2021 годов (приложение 1 к отчету).

На территории города Новокузнецка в собственности юридических лиц и граждан находятся земельные участки общей площадью 7864га. Всего на территории города более 19 тысяч действующих договоров аренды земельных участков общей площадью 5967га. На праве постоянного (бессрочного) пользования предоставлено 33 тысячи земельных участков площадью 3068га, на праве пожизненного наследуемого владения 12 тысяч земельных участка площадью 763га, на праве безвозмездного (срочного) пользования 44 земельных участка площадью 165га.

Разграниченных земельных участков на территории города 16404га. В отношении таких участков также проведена процедура постановки на государственный кадастровый учет. Работа по разграничению земель города продолжается. Так, за 2020 год зарегистрировано право муниципальной собственности на 2 земельных участка.

Исполнение муниципальных услуг

В соответствии с Распоряжением администрации г. Новокузнецка от 28.03.2013 №677 (ред. от 25.09.2017) «Об утверждении Сводного реестра муниципальных услуг

(функций) Новокузнецкого городского округа» за Комитетом закреплено 30 муниципальных услуг и 4 муниципальные функции. Ежегодно предоставляется более 6 тысяч муниципальных услуг. За 2020 год оказано 5753 муниципальных услуг.

За 2020 год заключено 888 договоров аренды земельных участков, безвозмездного пользования, 3 земельных участка предоставлено на праве постоянного (бессрочного) пользования общей площадью 3,1637га, передано в собственность 320 земельных участков общей площадью 37,5га.

Предоставлено под строительство 73 земельных участка общей площадью 35,9га, из них 56 участков под индивидуальное жилищное строительство общей площадью 7га, в том числе переданы в собственность бесплатно льготным категориям граждан и многодетным 17 участков. Под строительство многоквартирных домов предоставлен 1 земельный участок общей площадью 0,31га. Под коммерческое строительство предоставлено 14 земельных участков общей площадью 23га, под социальное строительство – 2 участка общей площадью 5,5 га. Предварительно согласовано предоставление 553 земельных участков. Выдано 189 решений о разрешении размещения объекта.

За 2020 год в службу ИСОГД поступило 775 заявлений на предоставление сведений из ИСОГД и копий архивных документов, из них:

- 319 заявлений исполнено за полную плату,
- 456 заявлений исполнено по льготе 100 %.

Подготовлено и проведено 82 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.

Оказано муниципальных услуг по выдаче 215 градостроительных планов, 46 разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, 142 разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, 402 разрешения на строительство объектов и 256 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, 7 актов освидетельствования индивидуальных жилых домов на материнский капитал, 48 распоряжений и уведомлений о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

За 2020 год согласовано 250 паспортов внешней отделки, выдано 27 разрешений на установку рекламных конструкций.

За отчетный период введено в эксплуатацию 150 тыс.кв.м жилья, 38,9 тыс.кв.м. объектов общественного назначения, 8,7 тыс.кв.м. объектов промышленного и производственного назначения.

В том числе социально-значимые и крупные объекты:

- жилой дом по ул.Климасенко, 21А. Застройщик – ООО «НДСК» им.А.В.Косилова;

- жилой дом № 41 ул. Горьковская. Застройщик – ООО «НДСК» им. А.В. Косилова;

- жилой дом № 2 ул. Горьковская, 10-этажный, 136 квартир. Застройщик – ООО УК «Союз»;

- жилой дом улица Хитарова, 26а. Застройщик – Ефремов А.Э.;

- школа № 81 по ул. Горьковская, 17 в Заводском районе;

- административное здание по ул. Кутузова, 37-Б в Центральном районе;
- торгово-развлекательный центр с ледовой ареной по ул. Доз, 11-А в Центральном районе;
- лыжная база по ул. Чернышова, 15 в Новоильинском районе.

Динамика по администрируемым доходам

Арендная плата

В 2020 году перечислено в местный бюджет доходов от арендной платы за землю в размере 298,948 млн. руб, что на 21 % больше поступлений 2019 года.

Возвращено платежей по перерасчетам арендной платы за предыдущие периоды в размере 13,146 млн. руб, в связи с этим поступившая сумма арендной платы в бюджет составила 312,094 млн.руб.

Утвержденный план на 2020 год по последней редакции бюджета – 291,5 млн.руб. Исполнение годового плана по арендной плате составляет – 103 %. Начисления арендной платы составили 296,992 млн.руб.

На 31.12.2020 текущая задолженность составляет 19,656млн.руб (на начало года – 34,758 млн.руб). Снижение задолженности произошло за счет перерасчетов арендной платы в связи со снижением кадастровой стоимости.

В 2020 году недоимка невозможная к взысканию ликвидированных предприятий уточнена с 99,447 млн.руб до 134,953млн.руб и произведено ее списание распоряжением Комитета от 24.09.2020 №56.

Реклама

Годовой план – 2,2млн.руб. Факт на 31.12.2020 – 2,189млн.руб, что на 2,8 млн.руб меньше поступлений 2019 года. Начисления составили 3,072млн.руб. Исполнение годового плана – 100%. В 2020 году аукционы на размещение рекламных конструкций не проводились.

Госпошлина

План на 2020 год составляет 165 тыс.руб. Поступление госпошлины за выдачу разрешений на установку рекламных конструкций составили 165тыс.руб, что на 155 тыс.руб больше поступлений 2019 года. Исполнение годового плана – 100%.

Нестационарные торговые объекты

План – 21,5 млн.руб. Факт на 31.12.2020 – 21,707млн.руб, что на 1,945 млн.руб больше поступлений 2019 года.

Начисления составили 19,055млн.руб. Исполнение годового плана составляет 101%, что связано с усилением работы районных экономических комиссий и претензионно-исковой работы по задолженности.

Поступление неосновательного обогащения по искам

План – 21,5млн.руб. Факт на 31.12.2020 – 21,232млн.руб, что на 9,5 млн.руб больше поступлений 2019 года. Исполнение годового плана составляет 99%. В Комитете продолжается работа по выявлению земельных участков, используемых без правоустанавливающих документов, и подаче исков в суд.

Предоставление сведений из ИСОГД

План – 732 тыс.руб. Факт на 31.12.2020 – 737 тыс.руб, что на 126 тыс.руб больше поступлений 2019 года. Исполнение годового плана составляет 101%. 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.

В 2020 году продолжена выдача разрешений на размещение объектов за плату, которая начала поступать в бюджет с 01.11.2019 года. В 2020 году поступило 22,493 млн.руб, что на 22,089 млн.руб больше поступлений 2019 года.

Формирование площадок под новое строительство

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

За 2020 год проведена следующая работа по формированию инвестплощадок: подготовлено и передано для проведения аукциона 25 паспортов на земельные участки общей площадью 18га.

Выявление неучтенных объектов налогообложения

В 2020 году продолжалась 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 и в целях исполнения мероприятий Программы финансового оздоровления Кемеровской области-Кузбасса на 2019-2024 годы (распоряжение Правительства Кемеровской области от 20.12.2019 №789-р).

В целях проведения мероприятий по легализации объектов налогообложения и в соответствии с письмами первого заместителя Губернатора Кузбасса Телегина В.Н. (от 22.07.2020 № И15-18/6113, от 23.04.2020 №И15-18/3314) проводится работа со списками Управления ФНС России по Кемеровской области.

Мероприятия на территории Новокузнецкого городского округа проводились в отношении следующих объектов:

- земельные участки, по которым отсутствует кадастровая стоимость – 30 шт.;
- объекты капитального строительства (далее - ОКС), по которым отсутствует кадастровая стоимость – 474 шт. (квартиры, комнаты – 301 шт., индивидуальные жилые дома – 4 шт., объекты незавершенного строительства – 72 шт., иные строения и пр. – 97 шт.).
- ОКС, по которым отсутствуют сведения о зарегистрированных правах – 149 шт. (квартиры, комнаты – 90 шт., индивидуальные жилые дома – 21 шт., гаражи – 31 шт., иные строения – 7 шт.).

В отношении 30 земельных участков, по которым отсутствует кадастровая стоимость, проведена следующая работа.

По результатам проверки сведений посредством официального портала Росреестра выявлено:

- 4 земельных участка снято с кадастрового учета (42:30:0207064:115, 42:30:0501005:244, 42:30:0501005:245, 42:30:0506006:87);
- в отношении 5 земельного участка кадастровая стоимость установлена;
- в отношении всех земельных участков установлена категория земельных участков,

- в отношении 6 земельных участков, где отсутствует вид разрешенного использования запрошены сведения о собственниках, в их адрес направлены уведомления о необходимости установления вида разрешенного использования из предложенных-возможных.

2 собственника откликнулись на уведомления и подали заявление в Росреестр об установлении вид разрешенного использования (ул.Черняховского, 38-А, уо.Офицерская,15-А).

- в отношении 15 земельных участков для определения кадастровой стоимости есть все необходимые сведения – установлена категория, вид разрешенного использования, площадь. Информация о возможных вариантах оценки размещена в отчетном приложении к письму.

В 2020 году в отношении 6 участков распоряжением от 04.09.2020 №1250 установлена категория земель «земли населенных пунктов» - ул.Алюминиевая, 5, ул.Нахимова, 20, ул.Пунктирная, 27, Садоводческое общество «Ландыш» ул.Широкая, 35, СНТ «Дружба» ул.Центральная земельный участок № 33, Садоводческое общество «Дружба» ул.Высотная, 300. Информация о категории земель и кадастровой стоимости внесена в ЕГРН.

Проверено 149 ОКС, по которым отсутствуют сведения о зарегистрированных правах, по каналам межведомственного взаимодействия. Получены сведения о зарегистрированных правах на - 20 жилых дома, 8 иных строений, 9 гаражей. Отсутствуют права в базе Росреестра – на 16 ОКС, снято с ГКУ – 2 ОКСа (гаражи), на 9 ОКСов кадастровые номера в базе Росреестра не значатся.

Проверено 264 ОКС, по которым отсутствует кадастровая стоимость, проведен камеральный анализ посредством официального сайта Росреестра. Из 264 объектов – на 60 есть оценка, у 20 – статус «ликвидирован», у 10 – статус «снят с учета», 13 ОКС (гаражи) невозможно идентифицировать. Итого, на оставшийся 161 объект на сайте Росреестра отсутствует информация не только о кадастровой стоимости, но и информация о площади и кадастровом номере.

В отношении данного перечня проводится анализ имеющихся документов на предмет оснований возникновения права. На основании подготовленных комиссией запросов проведена проверка архивных данных на наличие права муниципальной собственности на квартиры из данного перечня, а также на наличие технической документации и документов, устанавливающих или подтверждающих право на помещение. Выяснено, что в данном перечне отсутствуют квартиры, находящиеся в муниципальной собственности. Также выяснено, что это квартиры, права на которые возникли до вступления в силу федерального закона №122-ФЗ (до 01.01.2017г, ранее учтенные ОКСы). В соответствии с подпунктом 3.6.1 пункта 3 методических рекомендаций по реализации совместного плана мероприятий (дорожной карты) по наполнению Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями работа по жилым помещениям, права на которые возникло по документам до вступления в силу федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ, будет проводиться после принятия проекта федерального закона №933979-7.

Кроме того, внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости регулируется ст.69 Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с п.2 ст.69 права на объекты недвижимости, возникающие в

силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, в отношении 149 ОКС, по которым отсутствуют сведения о зарегистрированных правах, в связи с тем, что орган местного самоуправления не располагает сведениями, подтверждающими факт возникновения таких прав, не может предоставить в Росреестр сведения о новых собственниках.

В отношении 95 объектов незавершенного строительства проведен анализ и выявлено: 5 объектов снято с кадастрового учета (42:30:0101001:15948, 42:30:0209023:399, 42:30:0415029:87, 42:30:0206002:610, 42:30:0502004:210), 1 объект зарегистрирован как жилой дом (пер.Новогодний, 142:30:0503003:145 (пред номер 42:30:0503003:68:5)), на 89 объектов право собственности зарегистрировано. У объектов по ул.Тюльпановая, 2, пр.Херсонский, 20 на сайте Росреестра указан тип ОКСа - сооружение, возможно в связи с этим не определена площадь, хотя регистрация прав на объект произошла в 2013 году и кадастровая стоимость объекта по пр.Херсонский, 20 определена.

Кадастровая стоимость определена в отношении 43 объектов. В отношении 52 объектов, по которым кадастровая стоимость не определена, на сайте Росреестра указаны характеристики необходимые для определения кадастровой стоимости - площадь объекта и тип ОКСа (сооружение – индивидуальный жилой дом), в связи с чем, причина неопределения кадастровой стоимости непонятна.

Претензионно-исковая работа

За 2020 год проведена следующая претензионно-исковая работа по взысканию арендной платы:

- направлено 115 претензий на 45,5 млн.руб;
- предъявлено 206 исков на 65 млн.руб в Арбитражный суд и суды общей юрисдикции;
- рассмотрено и удовлетворено 111 исков на 52 млн.рублей (с учетом предъявленных в 2019 году).

В 2020 году выявлено 114 земельных участков, используемых без оформления договорных отношений. В отношении данных участков проведена работа по взысканию сумм неосновательного обогащения. Направлено 23 претензии на 9,9 млн.руб, предъявлен 91 иск о взыскании на общую сумму исковых требований 31 млн.руб, вынесено 48 положительных решений на сумму 14,6млн.руб.

О возврате арендованного имущества – земельных участков направлено 6 исков. По 2 искам приняты решения. 4 гражданских дела находятся на рассмотрении в суде. На стадии подготовки 4 иска.

Об освобождении самовольно (незаконно) занятых земельных участков направлено 6 исков. Из них 3 иска удовлетворены. 3 гражданских дела находятся на рассмотрении в суде, на стадии подготовки 7 исков.

В отношении незавершённых строительством объектов проведена следующая работа.

Направлено в суд 9 исков о сносе объектов, по 3 искам приняты решения об удовлетворении требований.

Направлено в суд 5 исков об изъятии незавершённых строительством объектов путем продажи с публичных торгов. Удовлетворен 1 иск еще по 4 объектам иски находятся на рассмотрении суда.

Направлено 5 исков о понуждении к совершению действий об установке ограждений и ограничения доступа на потенциально опасные объекты. По 3 искам приняты решения об удовлетворении заявленных требований, 2 дела находятся на рассмотрении в суде.

Продолжена работа с судебными приставами. В их адрес направляются заявления о возбуждении исполнительного производства и запросы о ходе исполнительного производства. В результате работы с судебными приставами (по исполнительным листам) на 01.10.2020 поступило 4,966млн.руб.

В качестве контроля за поступлением арендных платежей за земельные участки на территории Новокузнецкого городского округа Комитет принимает участие в экономических комиссиях в администрации районов.

Совместно с районами было проведено 16 комиссий. По результатам работы собственниками киосков, имеющих задолженность в размере 15,5млн.руб, весь долг погашен.

Муниципальный земельный контроль

В 2020 году проведены следующие мероприятия в рамках муниципального земельного контроля:

Проведено 2437 проверки (в т.ч. обследования) на предмет фактического использования земельных участков, в том числе:

- 14 плановых проверок юридических и физических лиц по перечню, утвержденному Прокуратурой;
- 1834 внеплановые проверки (обследования объектов незавершенных строительством, по заявлениям граждан и др.);
- 589 проверок нестационарных торговых объектов.

По итогам проверок составлено 1512 актов обследования, 4 протокола по административным нарушениям, подготовлено 48 распоряжений по демонтажу НТО.

Направлено 367 уведомлений по которым устранено 84 нарушения, вручено 7 предписаний, по которым нарушения в настоящее время устранено. Направлено в государственный контроль Управления Росреестра 61 акт с фотоматериалами по выявленным неучтенным объектам для принятия мер административной ответственности.

По 4 нарушениям (самовольно занятые земельные участки, самовольно выстроенные объекты, пользование земельным участком без правоустанавливающих документов) документы направлены мировым судьям, привлечен к административной ответственности 1 нарушитель.

Сектором рекламы и дизайна отдела городского развития проведено 265 проверок и обследований фасадов, установленной рекламы, 79 протоколов по

административным нарушениям за размещение информации нерекламного характера в неустановленном месте и за нарушение правил оформления фасадов зданий, составлено и вручено 204 предписаний о необходимости демонтажа наружной рекламы, осуществлен демонтаж 204 объектов рекламы, по 61 предписаниям материалы переданы в Управление МВД России по г.Новокузнецку для принятия мер административного воздействия.

Отделом выдачи разрешений в рамках исполнения муниципальных услуг проверен 41 объект капитального строительства.

Имущественные отношения

В 2020 году на аукционных торгах было продано 25 объектов недвижимого имущества на сумму 13 625 тыс.руб. Всего предлагалось к реализации 43 объекта недвижимого имущества на общую сумму 40 439 тыс.руб.

Процент реализации недвижимого имущества по сравнению с 2019 годом вырос на 24,7% и составил 33,7%.

Задача, поставленная на 2021 год – увеличить процент реализации недвижимого имущества посредством электронных торгов.