

# НОВОСИБИРСК

## Земельные и имущественные отношения

### 1. Что наиболее значимое удалось сделать в 2020 году?

#### Земельные отношения.

В рамках муниципальной программы «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» на 2018 – 2022 годы 24.11.2020 приняты результаты третьего этапа работ по инвентаризации земель Дзержинского и Калининского районов города Новосибирска. Площадь Дзержинского и Калининского районов города Новосибирска – 8347,8 га, что составляет 16,6% от общей площади города Новосибирска.

В течение 2021 года будет проведен анализ представленных материалов и информации в целях осуществления необходимых мероприятий в рамках муниципального земельного контроля, а также рассмотрения вопросов вовлечения в оборот свободных земель.

В период не простой экономической ситуации была усилена претензионно-исковая работа в отношении арендаторов земельных участков.

В 2020 году направлено 475 досудебных уведомлений на сумму задолженности в размере 600,2 млн. рублей. В судебные органы подано 328 исковых заявлений мэрии города Новосибирска о взыскании задолженности по договорам аренды земельных участков на общую сумму 640,1 млн. рублей.

В настоящее время в службе судебных приставов находятся исполнительные листы о взыскании задолженности по договорам аренды земельных участков на сумму 1 522,3 млн. рублей.

В результате проведенной претензионно-исковой работы в 2020 году в бюджет города поступило 481,6 млн. рублей.

В целях снижения задолженности по арендной плате в 2020 году мэрией города Новосибирска в отношении организаций-должников инициировано проведение процедуры банкротства. Поданы заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) по 32 организациям.

В целях повышения эффективности исполнения судебных решений на стадии исполнительного производства в 2017 году была создана совместная рабочая группа по координации оперативного взаимодействия УФССП России по Новосибирской области и мэрии города Новосибирска по исполнению требований исполнительных документов. В 2020 году в результате совместной работы проведены сверки по исполнительным производствам, осуществлены совместные выезды судебных приставов-исполнителей и представителей мэрии к 24 должникам, по которым ведется 60 исполнительных производств на сумму 212,4 млн. рублей, составлены акты о совершении исполнительных действий, наложены аресты на недвижимое имущество, находящееся в собственности должников.

В счет погашения задолженности ООО «Вертикаль НСК» по исполнительным производствам службой судебных приставов была передана в муниципальную собственность газовая котельная стоимостью 68,9 млн. рублей.

По итогам проведенной работы по инициированию выкупа земельных участков под объектами недвижимости площадь проданных в 2020 году земельных участков составила 43,5 га. Сумма поступлений в городской бюджет от продажи земельных участков составила 137,7 млн. рублей. Кроме того, было заключено 99 соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в государственной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности. Сумма платы за увеличение площади земельных участков по данным соглашениям составила 184,8 млн. рублей.

Общая сумма поступлений в городской бюджет от продажи земельных участков составила 322,5 млн. рублей.

В целях ликвидации ветхого, аварийного жилищного фонда, реконструкции, а также строительства объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, ввода в эксплуатацию дополнительных метров жилья проводилась работа по подготовке к проведению аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

В результате проведенной работы в 2020 году заключено 4 договора о развитии застроенных территорий общей площадью 3,2 га. Сумма цены права на заключение данных договоров составила 56,7 млн. рублей. За период 2016-2020 гг. заключено 32 договора о развитии застроенных территорий.

В связи с расширением в 2020 году функций мэрии в части организации изъятия земельных участков, не используемых по целевому назначению или используемых с нарушением законодательства РФ, а также объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, распоряжение которыми отнесено к компетенции профильного департамента, по решению суда, путем проведения публичных торгов по продаже таких земельных участков, объектов незавершенного строительства, в 2020 году разработаны необходимые документы для проведения публичных торгов по продаже таких объектов.

В отчетном периоде была опубликована информация о проведении публичных торгов по продаже 2-х объектов незавершенного строительства:

объект незавершенного строительства по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Софийская, степень готовности объекта – 8%. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 54:35:092445:31. В результате проведения публичных торгов, состоявшихся 22.09.2020, данный объект был реализован.

объект незавершенного строительства по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, ул. Окружная, д. 29, степень готовности объекта – 100%. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 54:35:041695:17. Торги признаны несостоявшимися.

#### Имущественные отношения.

В течение 2020 года заключено, переоформлено 205 договоров аренды муниципального имущества площадью 28,3 тыс. кв. м (без учета договоров, арендодателями в которых выступают МУП и МУ), оформлено 251 дополнительное соглашение к договорам аренды, в том числе 148 дополнительных соглашений в рамках поддержки арендаторов, пострадавших от коронавирусной инфекции (об отсрочке по уплате арендных платежей - 89, об освобождении от уплаты арендных платежей - 59).

За 2020 год выставлено на торги в качестве аукционных лотов на заключение договоров аренды муниципальных нежилых помещений – 286 объектов (с учетом повторных торгов), по результатам аукционов заключено 33 договора аренды, площадью 3,1 тыс. кв. м.

Заключено 17 договоров безвозмездного пользования муниципальными нежилыми помещениями, площадью 9,4 тыс. кв. м. Площадь, переданная в безвозмездное пользование по состоянию на 01.01.2021, составляет 76,9 тыс. кв. м.

В связи с сокращением арендного фонда поступление доходов от аренды муниципального имущества имеет тенденцию к снижению. Плановое задание по поступлениям от аренды муниципального имущества составило 139,64 млн. рублей, фактическое исполнение – 140,26 млн. рублей, в т. ч. концессионная плата по заключенным соглашениям в сумме 12,15 млн. рублей, или 100,4%, что на 48,92 млн. рублей или 25,8% меньше, чем в 2019 году.

Решением Совета депутатов города Новосибирска от 05.12.2018 № 702 утвержден Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2019-2021 годы, состоящий из 141 объекта недвижимости общей площадью 66,5 тыс. кв. м, ориентировочной стоимостью 549,5 млн. рублей. В течение года План дополнен 21 объектом недвижимости, общей площадью 5,7 тыс. кв. м, ориентировочной стоимостью 74,3 млн. рублей, исключено из Плана 8 объектов недвижимости общей площадью 2,7 тыс. кв. м, не планирующих к продаже.

Для привлечения субъектов предпринимательства, не подпадающих под действие положений ФЗ № 159-ФЗ, а также физических лиц к участию в торгах, учитывая объективно необходимое время для подготовки приобретенного имущества к планируемой в нем деятельности, в 2020 году, как и в предшествующем периоде, применялась гибкая система рассрочек платежей сроком до 1 года.

Всего в 2020 году по итогам приватизации было продано 48 объектов недвижимости, сумма доходов бюджета города составила 236,7 млн. рублей.

Продажа имущества в 2020 году осуществлялась на аукционе, конкурсе, посредством публичного предложения, с применением статей 4 и 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества...» (реализация преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого муниципального имущества, инициированная муниципалитетом), а также в рамках ст. 250 ГК РФ.

В 2020 году из выставленных на торги 264 лотов по результатам аукционов заключено 27 договоров купли-продажи недвижимого имущества, общей площадью имущества 3,6 тыс. кв. м., стоимостью 52,8 млн. руб. с НДС (44,0 млн. рублей без НДС) при начальной цене продажи 49,4 млн. рублей с НДС, то есть начальная цена в результате торгов возросла на 6,4% (в 2019 году продано 27 объектов, площадью 7,4 тыс. кв. м, на сумму 109,7 млн. рублей без НДС).

В соответствии с Федеральным законом 159-ФЗ за 2020 год заключено 21 договор купли-продажи недвижимого имущества общей стоимостью 192,7 млн. рублей, из них 18 - по заявлениям арендаторов имущества и 3 - по инициативе мэрии.

Кроме того, продано 7 земельных участков под зданиями общей площадью 12,1 тыс. кв. м стоимостью 37,4 млн. рублей.

В целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики в условиях распространения новой коронавирусной инфекции,

для оказания дополнительной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, заключено 12 дополнительных соглашений с покупателями муниципального имущества об отсрочке платежей 2020 года на срок от 6 до 12 месяцев. Общая сумма денежных средств, перенесенных на оплату в 2021 году, составила 6,3 млн. рублей.

Общее количество муниципальных предприятий и учреждений по состоянию на 01.01.2021 составляет 706.

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества, закрепленного за МП и МУ, в отчетном периоде продолжена реорганизация учреждений и предприятий муниципальной формы собственности.

В 2020 году всего в результате реорганизации прекратили существование два муниципальных предприятия, пять муниципальных казенных учреждений, ликвидировано одно муниципальное предприятие, создано три муниципальных бюджетных учреждения, шесть муниципальных автономных учреждения.

Продолжен прием объектов в муниципальную собственность. За 2020 год в муниципальную собственность города Новосибирска принято: 49 объекта недвижимости, площадью 45 372,6 кв. м; 163 земельных участков, общей площадью 111,41 га; 55 объектов инженерной инфраструктуры; 7585 объектов движимого имущества. Всего в отчетном периоде принято в муниципальную собственность 7 852 единицы движимого и недвижимого имущества. В 2020 году признано право муниципальной собственности на основании решений суда на 1043 бесхозных объектов, из которых 5 зданий, 3 нежилых помещения, 505 объектов инженерной инфраструктуры, 530 нестационарных объектов.

В течение 2020 года продолжена работа по передаче в государственную собственность муниципального имущества, не предназначенного для решения вопросов местного значения. Передано из муниципальной собственности в муниципальную собственность Ордынского района Новосибирской области одно здание площадью 118,8 кв. м, один земельный участок площадью 2,47 тыс. кв. м; передано из муниципальной собственности в государственную собственность Новосибирской области одно здание площадью 719,9 кв. м, 2 нежилых помещения площадью 201,0 кв. м, 3 земельных участка площадью 1,89 га, одна автомобильная дорога протяженностью 400,0 м, 10 акций номинальной стоимостью 1 млн. рублей, 38 единиц движимого имущества. Передано из муниципальной собственности в федеральную собственность Российской Федерации 34 нежилых здания общей площадью 5,55 тыс. кв. м, 2 земельных участка площадью 13,39 га, 29 единиц движимого имущества.

В 2020 году было снесено 1 ветхое (аварийное) здание (котельная) по адресу: ул. Твардовского, 1.

### *3. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?*

В 2020 году было принято решение о корректировке плана поступлений неналоговых доходов в сторону уменьшения, что обусловлено заключением соглашений об отсрочке и отмене арендных платежей, а также низкой платежной дисциплиной по договорам аренды земельных участков, в том числе предоставленных для жилищного строительства, из-за ухудшения экономической ситуации.

Прирост задолженности за аренду земельных участков в 2020 году по отношению к 2019 году составил 3,5%.

Помимо неблагоприятной экономической ситуации можно выделить следующие причины увеличения задолженности:

прекращение практики возобновления договоров на неопределенный срок (справка о возобновлении договоров на неопределенный срок выдавалась при условии погашения задолженности);

прекращение договоров аренды земельных участков по истечению срока действия и обращение в судебные органы с исковыми заявлениями об освобождении земельного участка либо об изъятии незавершенного строительством объекта путем продажи с публичных торгов (в большинстве случаев арендаторы прекращают добровольно оплачивать плату за фактическое пользование);

заключение соглашений по предоставлению отсрочки по погашению арендной платы либо по освобождению от арендной платы по договорам аренды земельных участков, в связи с введением режима повышенной готовности на территории города Новосибирска. В настоящее время подписано арендаторами 469 дополнительных соглашений на сумму 107,5 млн. рублей. В случае подписания остальных дополнительных соглашений задолженность уменьшится на 39,5 млн. рублей.

#### *4. Какие задачи стоят в 2021 году?*

1. Обеспечение доходной части бюджета города за счет поступления средств от использования муниципального имущества и городских земель в соответствии с прогнозируемыми доходами на период до 2023 года.

2. Активизация работы по взысканию задолженности по аренде муниципального имущества и земельных участков, в том числе путем ужесточения требований при заключении и пролонгации договоров аренды, а также активного использования практики расторжения заключенных договоров аренды с неплательщиками. Усиление претензионно-исковой работы, разработка актуальных мероприятий, направленных на сокращение задолженности по арендной плате за землю и муниципальное имущество, в том числе используя механизм банкротства.

3. Реализация муниципальной программы «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» на 2018 – 2022 годы» - работы на территории Кировского и Советского районов города Новосибирска, общая площадь которых составляет 13 843,65 га. Инвентаризация земельных участков, предоставленных для строительства и неиспользуемых длительное время, в целях предоставления их добросовестным застройщикам с торгов и пополнения бюджета города.

Анализ материалов по результатам инвентаризации земель и земельных участков на территории Центрального округа, Ленинского района города Новосибирска. Принятие мер для устранения выявленных нарушений и несоответствий. Вовлечение в гражданский оборот выявленных свободных земель и земельных участков.

4. Продолжение работы по осуществлению муниципального земельного контроля, а также контроля за использованием имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений, в составе муниципальной казны.

5. Проведение работ по установлению публичных сервитутов для прохода или проезда через земельный участок, либо для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

6. Проведение мероприятий, направленных на повышение эффективности использования земельных участков, предоставленных для капитального строительства путем активизации работ по прекращению договоров аренды земельных участков, в связи с задолженностью и неосвоением земельных участков, в том числе в целях последующего предоставления с торгов либо в рамках действующего законодательства льготным категориям граждан.

7. Продолжение работы, связанной с созданием, реорганизацией и ликвидацией муниципальных предприятий и учреждений.

*5. Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций?*

Организовать взаимодействие между органами местного самоуправления для решения проблемных вопросов, связанных с недостаточностью правового регулирования, правовыми коллизиями, анализа правоприменительной практики.

*6. Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, вопросы для обсуждения их на мероприятиях АСДГ по обмену опытом.*

Сохранение права пользования земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирных домов, по истечении срока действия договоров аренды земельных участков до завершения строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов.

Проблемы приема-передачи в муниципальную собственность имущества Вооруженных Сил Российской Федерации.

*7. Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли.*

Проведение курсов повышения квалификации считаем нецелесообразным.