

САЯНОГОРСК

Земельные отношения

В 2020 году в целях укрепления финансово-экономического потенциала города, в соответствии с Планом мероприятий по повышению роли имущественных налогов в формировании региональных и местных бюджетов Республики Хакасия, продолжена работа, начатая в 2015 году, по выявлению сведений о земельных участках, у которых отсутствуют правообладатели. К концу 2020 года, в результате проведенных обследований (инвентаризации), выявлены 1180 не стоящих на кадастровом учете земельных участков, по которым проведена работа по установлению границ и площади, внесению сведений в государственный кадастр недвижимости и оформлению прав. Проведена индивидуальная работа с собственниками 1316 объектов недвижимого имущества, сведения о которых также внесены в государственный кадастр недвижимости и права на которые зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия, из них за 2020 год:

- проведена индивидуальная работа с собственниками 343 объектов недвижимого имущества, не стоявших на кадастровом учете;
- проведена индивидуальная работа с пользователями 130 земельных участков, ранее не стоявших на кадастровом учете, с целью постановки на государственный кадастровый учет для последующего оформления прав и как следствие - уплаты земельного налога.

По результатам обработанных сведений, проведены работы по дополнению и (или) по уточнению сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, а именно:

- проведена работа по уточнению площадей 219 земельных участков;
- проведена работа в отношении 909 объектов, в части установления (уточнения) адресов места нахождения объектов, в том числе, 600 земельных участков.

Проведен большой объем информационно - разъяснительной работы с населением, направленный на побуждение физических и юридических лиц к постановке на кадастровый учет объектов недвижимого имущества (в том числе земельных участков) и к оформлению в установленном порядке правоустанавливающих документов. Проводится подворовый обход объектов, в отношении которых отсутствует регистрация права собственности, разъяснительная работа и побуждение правообладателей к регистрации права собственности, а также выявление причин, препятствующих регистрации. За 12 месяцев 2020 года в результате подворовых обходов обследовано 174 объекта. На постоянной основе специалистами Департамента архитектуры, градостроительства и недвижимости города Саяногорска (далее – ДАГН), принимающими заявления об оформлении прав на земельные участки, с гражданами и юридическими лицами, в текущем режиме проводится работа по разъяснению необходимости своевременной и полной уплаты земельного налога. Кроме того, ведется постоянная работа по обследованию земельных участков на предмет их использования, так за 2020 год проведены работы по обследованию (осмотру) 335 земельных участков.

Земельные участки свободные от прав, выявленные в результате проведенной

инвентаризации, по мере поступления финансирования, формируются для дальнейшего предоставления в соответствии с Законом Республики Хакасия от 08.11.2011 №88-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан, имеющих трех и более детей, земельных участков на территории Республики Хакасия», Законом Республики Хакасия от 08.05.2017 №33-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность отдельным категориям граждан земельных участков на территории Республики Хакасия», а также в целях реализации путем проведения аукционов.

В 2020 году на аукционы выставлено 43 земельных участка.

На аукцион на право заключения договора аренды земельного участка выставлено 34 земельных участка.

В результате проведенных аукционов на право заключения договора аренды земельного участка реализовано 23 земельных участка.

В 2020 году выставлено на аукционы по продаже земельных участков 9 земельных участков. В результате состоялось 4 аукциона по продаже земельных участков. Заключен 1 договор купли-продажи с единственным участником.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в целях осуществления регистрации права муниципальной собственности на земельные участки, сделок с земельными участками, арендных правоотношений и иных обременений (ограничений), специалистами ДАГН направлено в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия 666 документов, из которых посредством электронного взаимодействия направлено 632, на бумажном носителе 34.

В 2020 году в рамках муниципального земельного контроля ежегодным планом проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей утверждены 3 плановые документарные и выездные проверки. На основании Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», ДАГН в апреле 2020 года юридические лица из Плана проведения плановых проверок муниципального земельного контроля юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2020 исключены.

ДАГН во втором полугодии 2020 года проведена 1 внеплановая документарная проверка исполнения юридическим лицом предписания об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации. Также ДАГН во втором полугодии 2020 года проведены 2 внеплановые выездные проверки муниципального земельного контроля юридических лиц по основаниям возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, окружающей среде.

В отношении граждан в 2020 году проведено 11 плановых документарных и выездных проверок муниципального земельного контроля, в ходе проведения которых по 5 проверкам выявлены признаки нарушения требований земельного законодательства. По результатам 2 проверок материалы с выявленными

нарушениями направлены в Саяногорский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия для привлечения к административной ответственности лиц, допустивших правонарушения.

За 2020 год проведено 15 плановых (рейдовых) осмотров земельных участков, по результатам проведения которых юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям выдано 10 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований земельного законодательства.

В 2020 году выполнены работы по описанию границ населенных пунктов муниципального образования город Саяногорск: город Саяногорск, рабочий поселок Майна, рабочий поселок Черемушки, деревня Богословка.

Описаны местоположения границ территориальных зон, расположенных на территории муниципального образования город Саяногорск.

Наиболее трудными остаются следующие не решенные в 2020 году проблемы:

1. Снятие с кадастрового учета ранее учтенных земельных участков без координат (декларативных), сведения, о площади которых внесены в государственный кадастр недвижимости без правоустанавливающих или праводостоверяющих документов.

2. Согласно целевой модели, утвержденной Постановлением Президиума Правительства Республики Хакасия, электронный документооборот между органами местного самоуправления и Росреестром к 2021 году – 100%. Однако, данный показатель не может быть достигнут, в связи с необходимостью наличия усиленной квалифицированной электронной подписи второй стороны для осуществления в электронном виде государственной регистрации прав (перехода прав) на земельные участки в результате сделок (договоров, соглашений).

Что касается поставленных задач в сфере земельных отношений, то на 2020 год наиболее важным является:

1. Увеличение поступлений средств в бюджет муниципального образования от использования земельных участков, достижение которых возможно следующими средствами:

- проведение мероприятий по повышению роли имущественных налогов в формировании местного бюджета;

- проведение аукционов по продаже земельных участков, увеличение количества аукционов на право заключения договора аренды земельного участка;

- формирование земельных участков под объектами муниципальной собственности, регистрация права муниципальной собственности на земельные участки, своевременное предоставление их правообладателям объектов муниципальной собственности;

- дальнейшее проведение инвентаризации земельных участков;

- издание правоустанавливающих документов на земельные участки;

- осуществление муниципального земельного контроля, обследования земельных участков с целью принятия решений о распоряжении ими по результатам обследований.

2. Формирование и предоставление земельных участков в соответствии с Законом Республики Хакасия от 08.11.2011 №88-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан, имеющих трех и более детей, земельных участков на территории Республики Хакасия», Законом Республики Хакасия от

08.05.2017 № 33-ЗРХ «О бесплатном предоставлении в собственность отдельным категориям граждан земельных участков на территории Республики Хакасия».

В решении стоящих проблем АСДГ может оказать консультационную помощь, а также помощь путем проведения встреч, семинаров, совещаний по обмену опытом работы. Проведение таких конференций помогает в решении проблем, позволяет обмениваться опытом по актуальным вопросам, а также обсудить принятие новых законопроектов.

К наиболее важным и актуальным вопросам для обсуждения можно отнести:

- взаимодействие налоговых органов, органов местного самоуправления и органов Росреестра по обмену информацией о земельных участках, направленное на увеличение поступлений земельного налога;
- организация и осуществление межведомственного взаимодействия между органами местного самоуправления и органами государственной власти;
- последние изменения в земельном, гражданском, жилищном, градостроительном законодательстве.

Имущественные отношения

Муниципальная собственность муниципального образования город Саяногорск по состоянию на 01.01.2021 представлена следующим образом: общее количество объектов находящихся в собственности муниципального образования город Саяногорск составляет 27 296 единиц имущества, общей балансовой стоимостью 3 119,2 млн. руб.

В муниципальной собственности находится 54 юридических лица, в том числе:

- 5 муниципальных унитарных предприятий, из них 2 находятся в стадии банкротства (в МУП «Баня-Енисей» введено наблюдение, МУП «Аптека №1» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство).

Кроме того, 1 муниципальное унитарное предприятие ликвидировано в 2020 году (МУП «Литера»).

- 1 хозяйственное общество со 100% долей участия муниципального образования город Саяногорск - ООО «Оптика», созданное в 2018 году путем приватизации муниципального унитарного предприятия (МУП «Оптика»).

- 48 муниципальных учреждений (из них действующих – 47):

казенных – 10, бюджетных – 32, автономных – 6 (в том числе 1 находится в стадии ликвидации – МАУ «Сервис»).

В муниципальном образовании город Саяногорск отсутствуют муниципальные предприятия жилищно-коммунального хозяйства.

Обслуживание жилищного фонда осуществляют частные управляющие компании либо ТСЖ и ТСН, а также путем самоуправления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

В сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения управление муниципальным имуществом коммунального комплекса осуществляется частными юридическими лицами, на основании заключенных концессионных соглашений и договоров аренды.

В связи с принятой ПАО «МРСК Сибири» формой консолидации электросетевых активов путем передачи объектов электросетевого хозяйства в

безвозмездное пользование, обслуживание объектов электросетевого хозяйства находящихся в собственности муниципального образования город Саяногорск осуществляется ПАО «МРСК Сибири» - «Хакасэнерго» по договору безвозмездного пользования.

В 2012-2013гг. в муниципальном образовании город Саяногорск заключено три концессионных соглашения в целях реконструкции (модернизации) муниципального имущества сроком на 29 лет, на объекты теплоснабжения с общим объемом инвестиций не менее 276 400 тыс.руб., на объекты водоснабжения с общим объемом инвестиций не менее 57 660 тыс.руб. и на объекты водоотведения с общим объемом инвестиций не менее 103 130 тыс.руб.

В рамках исполнения обязательств по концессионному соглашению по состоянию на 01.01.2020 реализовано инвестиций в сфере теплоснабжения – 40 945 тыс.руб., в сфере водоснабжения – 10 877 тыс.руб., в сфере водоотведения – 16 964 тыс.руб.

Инженерные сети в муниципальном образовании город Саяногорск представлены следующим образом, общая протяженность коммунальных сетей составляет 303,9 км, в том числе: тепловые сети протяженностью 72,1 км, водопроводные сети протяженностью 130,1 км, канализационные сети протяженностью 101,7 км. Изменение общей протяженности сетей произошло по результатам технической инвентаризации.

Отсутствие зарегистрированных прав на инженерные сети не позволило передать все муниципальное имущество по концессионному соглашению.

Так, по состоянию на 01.01.2021 незарегистрированное имущество в сфере жилищно-коммунального хозяйства составляет, по тепловым сетям – 30,48%, по водопроводным сетям – 85,1%, по канализационным сетям – 7,32%.

В целях исполнения Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях», на 2021 год поставлена задача завершить работу по технической инвентаризации, кадастровому учету и регистрации права муниципальной собственности сетей теплоснабжения и водоотведения, достигнув 100% регистрации права муниципальной собственности.

Общая протяженность автомобильных дорог, находящихся в собственности муниципального образования город Саяногорск, составляет 119,57 км, из них автомобильные дороги общего пользования местного значения - протяженностью 119,17 км, автомобильные дороги не общего пользования местного значения - протяженностью 0,4 км.

В 2020 году не реализовано мероприятие по приватизации муниципального предприятия «Фармация – Аптека №5» путем его преобразования в общество с ограниченной ответственностью со 100% участием муниципального образования город Саяногорск, данное мероприятие перенесено на 2024 год.

В городе Саяногорске за весь период действия Федерального закона 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», ДАГН заключено 32 договора купли-продажи муниципального имущества с субъектами малого и среднего предпринимательства общей площадью 2746,3 кв.м., рыночной стоимостью 47 726 тыс.руб.

Максимальная активность субъектов малого и среднего предпринимательства в приобретении муниципального арендуемого имущества пришлась на 2009-2010 годы.

По состоянию на 01.01.2021 приватизировано 22 605 жилых помещений, что составляет от общего числа муниципальных жилых помещений 96,9%.

Общее количество муниципальных жилых помещений составляет 684 единицы общей площадью 23 065,45 кв.м.

Пока в достаточной мере в городе Саяногорске не реализуется механизм применения муниципального – частного партнерства.

ДАГН планируется продолжить в 2021 году работу по решению задач, поставленных и нерешенных в 2020 году.