

ТОМСК

Земельные отношения

1. Достижения в области земельных отношений в 2020 году.

Общая площадь территории муниципального образования «Город Томск» составляет 29 510 га. С учетом структуры городских земель, вовлечению в хозяйственный оборот подлежат 17 858 га территории Города Томска. По состоянию на 31.12.2020 в хозяйственный оборот вовлечено 12 374 га городских земель - 41,9% от общей площади территории Города Томска и 69,29% от площади земель, подлежащих вовлечению в хозяйственный оборот.

Снижение вовлеченных в хозяйственный оборот городских земель связано с тем, что предоставление земельных участков на праве аренды, собственности носит заявительный характер. В связи с эпидемиологической ситуацией количество обращений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков уменьшилось, при этом были прекращены права аренды, бессрочного пользования и прочие права на территории с площадью 131 га.

Возмездное предоставление земельных участков

В 2020 году без проведения торгов (в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства, ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, эксплуатации земельных участков собственниками зданий, сооружений и т.д.) заключено:

- 232 договора купли-продажи земельных участков общей площадью 9,2 га (в 2019 году - 224 договора с общей площадью 28 га);

- 452 договора аренды земельных участков общей площадью 58,5 га (в 2019 году 551 договор с общей площадью 51,7 га).

За 2020 год выставлено на торги 147 земельных участков (вместо запланированных 169 - недостижение показателя связано с заявительным характером предоставления земельных участков) общей площадью 41,4 га (в 2019 году - 183 участка площадью 48,1 га). Продано 75 участков площадью 16,6 га на общую сумму 56,0 млн. руб. (на 27,4 млн. руб. больше, чем в 2019 году), в том числе:

- в собственность для ИЖС и садоводства - 44 участка площадью 3,7 га на сумму 23,2 млн. руб.;

- в аренду для ИЖС и коммерческого использования - 31 участок площадью 12,9 га на сумму 32,8 млн. руб.

Из общего количества проданных на торгах земельных участков 52 (69,3 %) реализовано единственным участникам аукциона (в 2019 г. - 69 %, в 2018 г. - 87 %).
Гаражно - погребная амнистия.

В рамках мероприятий гаражно-погребной амнистии за 2020 год приняты решения о предоставлении земельных участков для эксплуатации гаражей, погребов, общей площадью 2,8 га в отношении 576 человек (за 2019 год аналогичные решения приняты в отношении 749 человек по земельным участкам площадью 3,4 га).

Жилищная амнистия.

На основании принятого по инициативе Мэра Города Томска Закона Томской области от 28.12.2017 № 164-03 «О внесении изменений в отдельные

законодательные акты Томской области в части бесплатного предоставления в собственность земельных участков для целей, не связанных со строительством», принято 40 решений о предоставлении земельных участков для эксплуатации индивидуальных жилых домов общей площадью 3,6 га (за 2019 год принято 77 решений о предоставлении земельных участков для эксплуатации индивидуальных жилых домов общей площадью 6 га).

Прочие права на землю.

За 2020 год заключено:

- 4 соглашения об установлении сервитутов в отношении частей земельных участков площадью 0,05 га (в 2019 году заключено 14 соглашений в отношении частей земельных участков площадью 56,5 га);

- 32 соглашения о перераспределении земельных участков площадью 0,54 га (в 2019 году заключено 45 соглашений о перераспределении земельных участков площадью 0,75 га).

Земельный контроль.

В 2020 году проведено 143 проверки соблюдения гражданами и юридическими лицами земельного законодательства РФ (в 2019 году - 164 проверки). Сумма штрафных санкций за нарушения земельного законодательства, выявленные в ходе муниципального земельного контроля в 2020 году, составила 0,6 млн. руб. (в 2019 году - 1 млн. руб.).

Также в 2020 году рассмотрены заявления граждан о предоставлении 104 земельных участков, расположенных в границах садоводческих товариществ, в собственность бесплатно в соответствии п. 2.7-2.10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2011 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в отношении 20 земельных участков приняты положительные решения.

В рамках исполнения муниципальной услуги «Принятие решения о выдаче разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Город Томск» рассмотрены обращения граждан и юридических лиц в отношении 448 территорий. В отношении 237 принято положительное решение.

Проводится работа по разработке и утверждению проектов межевания территории с целью вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков, а также работы по постановке на государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами, объектами муниципальной собственности, автомобильными дорогами.

2. Наиболее трудные нерешенные проблемы в прошедшем году.

2.1. Проблемой в сфере бесплатного предоставления земельных участков льготным категориям граждан для индивидуального жилищного строительства является необеспеченность территорий инженерной инфраструктурой.

2.2. В настоящее время, так же, как и в других регионах, по результатам публикации 90% всех извещений о возможности предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства и садоводства в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации поступают заявления от одних и тех же лиц, проживающих в Москве и Московской области. Вследствие

деятельности недобросовестных лиц, не имеющих намерения арендовать или покупать земельные участки в городе Томске, жители города лишены возможности приобрести участок для жилищного строительства и садоводства без проведения торгов. Кроме того, затрачиваются дополнительные бюджетные средства для подготовки таких земельных участков к торгам.

2.3. Неактуальность сведений о санитарно-защитных зонах предприятий (в том числе уже ликвидированных) приводит к невозможности предварительного согласования предоставления земельных участков (п.14.1 ст. 39.16 ЗК РФ).

2.4. Отсутствие проектов межевания территорий садоводческих товариществ препятствует реализации п. 2.7-2.10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2011 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

2.5. Отсутствие в границах муниципального образования «Город Томск» достаточного земельного ресурса, отвечающего требованиям для образования земельных участков для садоводства с целью предоставления льготной категории граждан.

3. Задачи, поставленные на 2021 год.

1. Увеличение доли площади территории города, вовлеченной в хозяйственный оборот.

2. Анализ и внесение инициатив (при необходимости) по корректировке действующего регионального законодательства в связи с предстоящим принятием закона о «гаражной амнистии».

3. Переход на новые механизмы осуществления земельного контроля в связи с изменениями федерального законодательства.

4. Своевременное выставление на торги подготовленных земельных участков (планируется выставить на аукцион не менее 104 участков: 54 - в аренду, 50 - в собственность (из них 45 - для ИЖС, 5 - для садоводства).

4. Помощь и содействие АСДГ в решении стоящих проблем. Консультативную. Обмен опытом путем проведения конференций (совещаний) по обсуждению проблемных вопросов, в том числе правоприменительной практики, в сфере земельных отношений, а также организацию курсов повышения квалификации специалистов в данной отрасли.

5. Целесообразность проведения курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) и наиболее важные и актуальные темы для включения в образовательную программу курсов.

Считаем возможным включить в образовательную программу вопросы практики применения земельного законодательства.

Имущественные отношения

1. Достижения в области имущественных отношений в 2020 году.

Реестр муниципального имущества Города Томска на конец отчетного периода включал 289 880 объектов балансовой стоимостью 105,92 млрд. руб., с учетом земельных участков.

Без учета земельных участков балансовая стоимость муниципального имущества за 2020 год увеличилась на 2,43 млрд. руб. (+3,83%) и составила 65,87 млрд. руб., остаточная - 38,8 млрд. руб.

Данный рост обусловлен включением в состав муниципальной собственности следующего имущества:

- вновь приобретенного муниципальными организациями имущества (основные и транспортные средства);
- имущества, переданного в муниципальную собственность из других форм собственности (земельные участки, движимое и недвижимое имущество);
- ранее бесхозных объектов инженерной инфраструктуры;
- построенных департаментом капитального строительства администрации Города Томска объектов внешнего благоустройства и инженерной инфраструктуры.

За 2020 год из других форм собственности в собственность муниципального образования «Город Томск» принято имущество балансовой стоимостью 0,29 млрд. руб., из них недвижимое имущество - 0,26 млрд. руб., движимое имущество - 0,03 млрд. руб., в том числе:

- из государственной собственности Томской области - 32 квартиры общей площадью 2 088,4 м² для проведения мероприятий по расселению многоквартирных домов, признанных аварийными, и 5 единиц транспортных средств, из них 3 специальных автобуса для перевозки детей (ПАЗ 32053-70);

- из собственности Российской Федерации земельный участок площадью 553,0 м² по адресу: ул. Елизаровых, 48/9;

- от АО «ОЭЗ ТВТ «Томск» - очистные сооружения дождевых вод №2, внутриплощадочные сети дождевой канализации протяженностью 5 450 м по адресу ул. Созидания, 10/1 и очистные сооружения дождевых вод №1, внутриплощадочные сети дождевой канализации К2 протяженностью 1 788,0 м по адресу пр. Развития, 9/16;

- от ОАО «ТДСК» - сооружения дорожного транспорта: автомобильная дорога протяженностью 158 м по адресу ул. Петра Федоровского, 1д и жилые улицы В.Хабарова, Архитекторов, К.Лыгина, пер. Архитекторов протяженностью 673 м, ул. Архитекторов, 1д.

Кроме того в 2020 году завершены 2018 2019 2020

мероприятия по принятию в муниципальную собственность дошкольных образовательных учреждений, приобретенных в рамках соглашения, заключенного 01.07.2013 о государственно-частном партнерстве на осуществление деятельности по строительству, оснащению и эксплуатации пятнадцати зданий, предназначенных для размещения дошкольных образовательных учреждений на территории девяти муниципальных образований Томской области, по адресам ул. Первомайская, 152, Иркутский тракт, 83/2 с последующей передачей в оперативное управление МБДОУ №21 и МАДОУ №38.

В 2020 году в хозяйственный оборот вовлечено 9,2 тыс. м² пустующих помещений, что на 3,4 тыс. м² (на 59%) больше, чем в 2019 году (5,8 тыс. м²).

Структура муниципального имущества.

Структура муниципального имущества, учитываемого в Реестре муниципального имущества Города Томска по состоянию на 31.12.2020:

- здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения - 90,56% (59,66 млрд. руб.);
- движимое имущество - 8,04% (5,29 млрд. руб.);

- автотранспортные средства - 1,40% (0,92 млрд. руб.). Муниципальный жилищный фонд.

Реестр муниципального имущества Города Томска по состоянию на конец 2020 года включал 11 979 квартир (на конец 2019 года 11 690 квартир) общей площадью 455,04 тыс. м² (на конец 2019 года - 452,26 тыс. м²), балансовая стоимость которых составила 6,44 млрд. руб. (на конец 2019 года - 6,22 млрд. руб.).

Регистрация права собственности.

По состоянию на 31.12.2020 зарегистрировано право муниципальной собственности на 9 476 объектов недвижимого имущества, что составляет 99,2% от общего количества объектов недвижимости, находящихся в Реестре муниципального имущества Города Томска.

Аренда имущества.

На конец 2020 года действовало:

- 86 договоров аренды имущественных комплексов, в том числе 78 договоров в отношении объектов жизнеобеспечивающих систем (объекты водо-, тепло-, газо-, электроснабжения и т.п.);

- 105 договоров аренды нежилых помещений общей площадью 19 359,65 м²;

- 5 договоров аренды движимого имущества.

По итогам отчетного года заключено 32 договора аренды муниципальных объектов недвижимости (8 из которых заключены на новый срок, в порядке, предусмотренном действующим законодательством).

В 2020 году перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, предоставляемого субъектам малого и среднего предпринимательства на льготных условиях, дополнен 4 объектами недвижимости. По состоянию на 01.01.2021 в перечень входит 10 объектов недвижимости, из которых в 2020 году 3 помещения предоставлены в аренду на льготных условиях.

Доходы от аренды муниципального имущества в 2020 году составили 57,7 млн.руб. или 105,3% от утвержденных плановых назначений (54,8 млн.руб.), в том числе:

- 45,1 млн. руб. (78%) - аренда имущественных комплексов;

- 11,9 млн. руб. (21%) - аренда нежилых помещений;

- 0,7 млн. руб. (1%) - аренда движимого имущества.

По состоянию на 31.12.2020 дебиторская задолженность (без учета переплат) по аренде муниципального имущества составила 21,9 млн. руб. (на 31.12.2019 - 18,6 млн. руб., прирост 3,3 млн. руб.), в т.ч.:

- 14,5 млн. руб. (66%) - аренда имущественных комплексов;

- 7,4 млн. руб. (34%) - аренда нежилых помещений.

Из общей суммы дебиторской задолженности в размере 21,9 млн.руб: в отношении 11,6 млн.руб. приняты все меры принудительного взыскания, либо задолженность приходится на арендаторов-банкротов (53%), в отношении 7,5 млн.руб. предоставлена отсрочка платежа в связи с введением режима повышенной готовности (34%) (это основная причина роста дебиторской задолженности); в текущей работе по взысканию находится задолженность в размере 2,8 млн.руб. (13%).

Приватизация.

Приватизация муниципального имущества в 2020 году осуществлялась в соответствии с Прогнозным планом (Программой) приватизации муниципального имущества на 2020 год, утвержденным решением Думы Города Томска от 05.11.2019 № 1205. Перечень объектов, подлежащих приватизации в 2020 году, содержит 25 объектов.

За 2020 год план по доходам от приватизации исполнен на 38,3 %. В городской бюджет поступило 19,1 млн.руб., в том числе 9,1 млн. руб. - платежи по рассрочкам за объекты, приватизированные до 01.01.2020.

Доходы от приватизации в отчетном году составили 42,4% от уровня 2019 года и 78,3% от уровня 2018 года. В 2019 году рост доходов в 1,8 раз был обусловлен поступлением оплаты в сумме 22,1 млн. руб. (49% от общей суммы поступлений) за проданное в декабре 2018 года помещение площадью 133,1 м² по ул. Набережной реки Ушайки, 18а.

В течение года на приватизацию был выставлен 21 объект общей начальной ценой 37,5 млн. руб., из которых:

- выставлены на торги 18 объектов с начальной ценой 34,0 млн. руб.;
- в отношении 3 объектов недвижимости площадью 164,9 м² направлены предложения арендаторам о заключении договоров купли-продажи в порядке реализации предусмотренного законодательством преимущественного права на приобретение.

Всего за 2020 год приватизировано 11 объектов на сумму 14,0 млн. руб. (в том числе 10 объектов недвижимости площадью 665,9 м²), из них:

- на аукционе: 8 объектов на сумму 10,5 млн. руб.;
- путем реализации преимущественного права на приобретение: 3 объекта площадью 164,9 м² на сумму 3,5 млн. руб. с рассрочкой оплаты от 3 до 5 лет.

Снижение доходов от реализации муниципального имущества обусловлено общим снижением предпринимательской активности, вызванным пандемией коронавируса, а также отсутствием инвестиционно привлекательных муниципальных объектов, предлагаемых к продаже.

Рекламно-разрешительная деятельность.

Сумма поступлений по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций в 2020 году составила 53,8 млн. руб., что на 22,5% меньше по сравнению с 2019 годом.

Снижение поступлений обусловлено неисполнением рекламодателями в установленный срок финансовых обязательств (18,4 млн.руб.) по внесению отсроченных платежей, предоставленных субъектам малого и среднего предпринимательства в связи с введением режима повышенной готовности. По состоянию на 31.12.2020 обязательства по внесению отсроченных платежей исполнены на 44%, в бюджет поступило 14,2 млн. руб.

Из общей суммы дебиторской задолженности в размере 18,6 млн. руб.: в отношении 0,4 млн. руб. приняты меры принудительного взыскания, в отношении 18,2 млн. руб. ведется претензионная работа.

В 2020 году проведен 1 конкурс, по результатам которого заключено 12 договоров на установку и эксплуатацию 22 рекламных конструкций с ежегодной суммой поступлений 1,9 млн. руб. По состоянию на 31.12.2020 действует 187 договоров (на 715 рекламных конструкций).

За 2020 год выдано 690 разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (поступления в бюджет - 3,77 млн. руб.) и 25 разрешений на установку и эксплуатацию информационных конструкций. Снижение количества выданных разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций обусловлено уменьшением количества поступивших заявлений.

По итогам инвентаризации за отчетный период выявлены нарушения в части установки и содержания 56 отдельно стоящих рекламных конструкций, из них:

- нарушения по 30 конструкциям устранены в течение отчетного периода (в том числе 17 рекламных конструкций демонтированы в рамках реализации распоряжения администрации Города Томска от 09.07.2020 № р657 «О демонтаже рекламных конструкций»);

- 26 объектов будут включены в перечень рекламных конструкций, подлежащих демонтажу в 2021 году.

В целях совершенствования нормативно-правовой базы в отчетном периоде принято постановление администрации Города Томска от 17.12.2020 №1088 «О внесении изменений в постановление администрации Города Томска от 04.03.2014 №171 «Об утверждении Схемы размещения рекламных конструкций на территории МО «Город Томск»».

Кроме того, администрацией Города Томска разработан проект свода правил размещения конструкций на территории Города Томска (Дизайн - код), содержащий требования и ограничения к типам и видам рекламных конструкций, допустимых к установке на территории муниципального образования «Город Томск».

Праздничное оформление города

В течение 2020 года с использованием рекламных конструкций организовано праздничное оформление города:

- к празднованию 75-й годовщины Победы в Великой Отечественной войне (задействовано 64 поверхности различных форматов);

- к празднованию Нового 2021 года (задействовано 52 поверхности).

Также, следует отметить, что в рамках муниципального проекта «Аренда за рубль» в 2020 году заключено 10 договоров аренды в отношении ценных исторических зданий на сумму годовой арендной платы 3,2 млн. руб.

Всего на 31.12.2020 действует 35 договоров аренды в отношении объектов деревянного зодчества и культурного наследия муниципального образования «Город Томск».

В 2020 году установлена одна льгота в размере 1 рубля в год арендатору, выполнившему работы по ремонту арендуемого объекта деревянного зодчества на срок действия договора аренды объекта, и 5 льгот в размере 10% арендной платы, установленной по результатам аукциона на право заключения договора аренды предоставлены арендаторам, осуществившим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению (ремонту или реконструкции) арендуемого объекта, на срок, необходимый для проведения работ по сохранению (ремонту или реконструкции) арендуемого объекта в соответствии с разработанной проектной документацией, но не более чем на два года.

2. Задачи, поставленные на 2021 год.

2.1. Повышение общего уровня городской эстетики в сфере наружной рекламы за счет усиления контрольных мероприятий по выявлению, предупреждению и пресечению нарушений в сфере размещения наружной рекламы;

2.2. Совершенствование нормативно-правовой базы, регламентирующей требования к типам и видам рекламных конструкций, допустимых и не допустимых к установке на территории муниципального образования «Город Томск»;

2.3. Уменьшение количества рекламных конструкций, размещаемых без правоустанавливающих документов;

2.4. Подготовка и проведение конкурсов на право заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на объектах муниципальной собственности;

2.5. Вовлечение в хозяйственный оборот объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков под объектами жизнеобеспечивающих систем Города Томска путем оформления права муниципальной собственности на указанные объекты недвижимости и земельные участки и заключения в отношении указанного имущества договоров пользования (аренда/концессия);

2.6. Реализация имущества, подготовленного к торгам и не проданного по итогам 2020 года;

2.7. Принятие мер по оптимизации неиспользуемого или неэффективно используемого подведомственными муниципальными организациями имущества, в том числе путем приватизации, предоставления в аренду;

2.8. Сокращение перечня пустующих помещений путем их вовлечения в хозяйственный оборот;

2.9. Реализация комплекса мер по сокращению дебиторской задолженности.