

САЯНОГОРСК

Земельные отношения.

В 2021 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.

За 2021 год в результате проведенных обследований (инвентаризации) проведена индивидуальная работа:

- с собственниками 289 объектов недвижимого имущества, не стоявших на кадастровом учете;

- с пользователями 183 земельных участков, ранее не стоявших на кадастровом учете, с целью постановки на государственный кадастровый учет, последующего оформления прав и уплате налога на имущество и земельного налога.

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

- проведена работа по уточнению площадей 186 земельных участков;

- проведена работа в отношении 670 объектов, в части установления адресов места нахождения объектов, в том числе 381 земельного участка.

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 разъяснительная работа и побуждение правообладателей к регистрации права собственности, а также выявление причин, препятствующих регистрации.

На постоянной основе специалистами ДАГН г.Саяногорска, 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 в течении года проведены работы по обследованию (осмотру) 419 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 26.10.2011 №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 2021 году на аукционы выставлено 85 земельных участков.

На аукцион на право заключения договора аренды земельного участка выставлено 74 земельных участка.

В результате проведенных аукционов на право заключения договора аренды земельного участка реализовано 49 земельных участков.

В 2021 году выставлено на аукционы по продаже земельных участков 11 земельных участков. По результатам аукционов реализовано 6 земельных участков.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ, в целях осуществления регистрации права муниципальной собственности на земельные участки, сделок с земельными участками, арендных правоотношений и иных обременений (ограничений), специалистами земельного отдела ДАГН г.Саяногорска направлено в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия 661 документ, из которых посредством электронного взаимодействия направлено 636, на бумажном носителе 25.

В 2021 году в рамках муниципального земельного контроля ежегодным планом проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей утверждены 3 плановые документарные и выездные проверки. В результате проведения плановых проверок в отношении юридических лиц выявлено 2 нарушения обязательных требований земельного законодательства. Данным юридическим лицам выданы предписания об устранении выявленных нарушений требований земельного законодательства Российской Федерации.

Также ДАГН г.Саяногорска в 2021 году проведены 2 внеплановые выездные проверки исполнения юридическими лицами предписаний. В ходе проведения проверок установлено, что предписания юридическими лицами исполнены.

В отношении граждан в 2021 году проведено 11 плановых документарных и выездных проверок муниципального земельного контроля, в ходе проведения которых по 6 проверкам выявлены признаки нарушения требований земельного законодательства. По результатам 4 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. По результатам рассмотрения направленных материалов, Саяногорским отделом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия 3 лица привлечены к административной ответственности.

В рамках мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в 2021 году проведено 11 плановых (рейдовых) осмотров земельных участков, по результатам проведения которых юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям выдано 14 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований земельного законодательства.

Также в течение 2021 года велись мероприятия по профилактике нарушений, предусмотренные Программой профилактики нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами на территории муниципального образования город Саяногорск на 2021 год, утвержденной распоряжением ДАГН г.Саяногорска от 18.12.2020 №2000.

В 2021 году заключено два муниципальных контракта на выполнение кадастровых работ в отношении земельных участков, занятых автомобильными

дорогами общего пользования местного значения муниципального образования город Саяногорск Республики Хакасия.

На территории муниципального образования город Саяногорск успешно реализуется Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («Гаражная амнистия»).

В целях реализации Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» утверждены Положение о муниципальном земельном контроле в границах муниципального образования город Саяногорск и Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по муниципальному земельному контролю в границах муниципального образования город Саяногорск на 2022 год.

Наиболее трудными остаются следующие не решенные в 2021 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 правоудостоверяющих документов.

2. При государственной регистрации прекращения права собственности на земельные участки вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности муниципального образования, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права. Как правило это земельные участки, которые либо отсутствуют в натуре, либо являются труднодоступными, со сложным рельефом, и т.п., то есть не ликвидными. Однако, после регистрации права муниципальной собственности, такие земельные участки (в том числе) составляют муниципальную казну. Кроме как в судебном порядке, иного способа прекращения права муниципальной собственности на такие земельные участки и исключения их из муниципальной казны действующим законодательством не предусмотрено.

Что касается поставленных задач в сфере земельных отношений, то на 2022 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;

- издание правоустанавливающих документов на земельные участки;

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

- дальнейшее проведение инвентаризации земельных участков;

- реализация 2021 году положений Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» введена статья 69.1. «Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости».

2. Формирование и предоставление земельных участков в соответствии с Законом Республики Хакасия от 26.10.2011 №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».

Имущественные отношения

Муниципальная собственность муниципального образования город Саяногорск по состоянию на 01.01.2022 представлена следующим образом: общее количество объектов находящихся в собственности муниципального образования город Саяногорск составляет 27 119 единиц имущества, общей балансовой стоимостью 3 149,7 млн. руб.

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

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

- 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 (из них 1 учреждение 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 «Россети Сибирь» - «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 за период 2013-2020гг Концессионером (АО «Байкалэнерго») осуществлены инвестиции в сфере теплоснабжения – 43 409 тыс.руб., в том числе в 2020 году – 2 703 тыс.руб.

В сфере водоснабжения и водоотведения Концессионером (ООО «Саяногорские коммунальные системы») осуществлены инвестиции в сфере водоснабжения – 11 599 тыс.руб., в том числе в 2020 году – 722 тыс.руб., в сфере водоотведения – 19 680 тыс.руб., в том числе в 2020 году – 2 717 тыс.руб.

Инженерные сети в муниципальном образовании город Саяногорск представлены следующим образом, общая протяженность коммунальных сетей составляет 303,8 км., в том числе: тепловые сети протяженностью 70,5 км., водопроводные сети протяженностью 131,7 км., канализационные сети протяженностью 101,6 км. Изменение общей протяженности сетей произошло по результатам кадастровых работ.

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

Государственный кадастровый учет и регистрация права муниципальной собственности на инженерные сети по состоянию на 01.01.2022 составляет: по тепловым сетям – 98,5%, по водопроводным сетям – 14,9%, по канализационным сетям – 98,7%.

В 2022 году планируется заключить инициативную концессию на объекты теплоснабжения в соответствии со статьей 52 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

В целях заключения концессионного соглашения на объекты водоснабжения и водоотведения в 2022 году планируется завершить работу по технической инвентаризации, кадастровому учету и регистрации права муниципальной собственности сетей водоотведения, достигнув 100% регистрации права муниципальной собственности и продолжить работу по подготовке объектов водоснабжения к передаче в концессию.

По состоянию на 01.01.2022 в собственности муниципального образования город Саяногорск находятся 123 автомобильные дороги, общей протяженностью 122,09 км., из них автомобильные дороги общего пользования местного значения - протяженностью 121,69 км, автомобильные дороги не общего пользования местного значения - протяженностью 0,4 км.

За 2021 год проведены кадастровые работы в целях постановки на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности муниципального образования город Саяногорск, в отношении 42 автомобильных дорог общего пользования местного значения с твердым покрытием, протяженность которых по итогам кадастровых работ составила 50,6 км., увеличение составило 0,18 км.

В городе Саяногорске за весь период действия Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении в отдельные законодательные акты Российской

Федерации», Департаментом архитектуры, градостроительства и недвижимости города Саяногорска (далее – Департамент) заключено 34 договора купли-продажи муниципального имущества с субъектами малого и среднего предпринимательства общей площадью 2981,7 кв.м., рыночной стоимостью 47 730,1 тыс.руб.

В 2021 году заключено 2 договора купли - продажи муниципального имущества, с рассрочкой платежа на 7 лет на нежилые помещения общей площадью 235,4 кв.м., рыночной стоимостью 4,1 тыс.руб.

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

По состоянию на 01.01.2022 (1992-2021гг) приватизировано 22 629 жилых помещений, что составляет от общего числа муниципальных жилых помещений 97,2%.

Общее количество муниципальных жилых помещений составляет 644 единицы общей площадью 21 474,7 кв.м.

В 2022 году предстоит решить следующие задачи:

1. В 2022 году планируется заключить инициативную концессию на объекты теплоснабжения в соответствии со статьей 52 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

2. В целях заключения концессионного соглашения на объекты водоснабжения и водоотведения в 2022 году планируется завершить работу по технической инвентаризации, кадастровому учету и регистрации права муниципальной собственности сетей водоотведения, достигнув 100% регистрации права муниципальной собственности и продолжить работу по подготовке объектов водоснабжения к передаче в концессию.

3. Оформление и постановка на кадастровый учет бесхозяйных объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

4. Подготовка к приватизации МУП «Фармация – Аптека №5» г.Саяногорска.

В настоящее время не решен вопрос по организации технического обслуживания выявленных на территории муниципального образования город Саяногорск бесхозяйных объектов теплоснабжения, в соответствии с новыми требованиями, внесенными Федеральным законом от 02.07.2021 №348-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О теплоснабжении» в пункт 6 статьи 15 Федерального закона от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении».

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

Департаментом архитектуры, градостроительства и недвижимости города Саяногорска планируется продолжить в 2022 году работу по решению задач, поставленных и нерешенных в 2021 году.