

БЛАГОВЕЩЕНСК

Земельные отношения

Наиболее значимые мероприятия, проведенные в 2022 году.

Вовлечение в оборот земельных участков в целях развития города Благовещенска.

В рамках реализации приоритетного инвестиционного проекта «Строительство завода по производству современных светопрозрачных конструкций» ООО «Хоум Мастер Гласс» предоставлен в аренду земельный участок площадью 11089 кв. м с кадастровым номером 28:01:030005:395, с видом разрешенного использования – строительная промышленность. На основании соглашения о создании территории опережающего социально-экономического развития «Приамурская» Акционерному обществу «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» предоставлены в аренду, сроком до 23.08.2085, земельные участки:

- площадью 400850 кв. м с кадастровым номером 28:01:020014:48, расположенный в СПУ-4, с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образование и просвещение размещение объектов дошкольного, начального и среднего образования);

- площадью 251857 кв. м с кадастровым номером 28:01:020014:49, расположенный в СПУ-4, с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), спорт, отдых (рекреация);

- площадью 40553 кв. м с кадастровым номером 28:01:020014:50, расположенный в СПУ-4, с видом разрешенного использования – размещение объектов розничной торговли;

- площадью 218815 кв. м с кадастровым номером 28:01:000000:10769, расположенный в СПУ-3, СПУ-4, с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образование и просвещение (размещение объектов дошкольного, начального и среднего образования).

В 2021 году не удалось значительно сократить очередь граждан, имеющих право на бесплатное предоставление земельных участков в собственность для индивидуального жилищного строительства и садоводства.

Согласование земельным управлением 39 проектов планировки и межевания территории, в том числе для размещения линейных объектов – 2 автомобильных дорог, путепровода, очистных сооружений ливневой канализации.

Сокращение количества многодетных семей, состоящих на учете при администрации города Благовещенска с целью получения земельного участка в собственность бесплатно:

- предоставлено – 50 участков в собственность бесплатно;

- внесенные изменения в Порядок предоставления единовременной денежной выплаты (далее – ЕДВ) отдельным категориям граждан взамен бесплатного предоставления в собственность земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства, утв. постановлением администрации города Благовещенска от 14.07.2020 № 2194, - предоставление ЕДВ без учета очередности позволили ускорить процесс получения ЕДВ и, в последующем, ее реализации - 173 семьи воспользовались альтернативной мерой поддержки.

В рамках реализации положений федерального законодательства о «гаражной амнистии» гражданам предоставлены 623 земельных участка.

В ходе проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных земельных участков в рамках реализации положений Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сняты с государственного кадастрового учета 455 участков.

В 2023 году первоочередными задачами администрации города в области земельных отношений являются следующие:

1. Ликвидация очереди граждан, состоящих на учете в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства.

2. Освоение субсидии с областного бюджета на предоставление ЕДВ многодетным семьям.

3. Выявление правообладателей ранее учтенных земельных участков в рамках реализации положений Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с перечнями и планом-графиком, представленными министерством имущественных отношений Амурской области.

4. В области муниципального земельного контроля, в связи с введенными ограничениями, касающимися оснований для проведения контрольных мероприятий, кратное увеличение количества профилактических мероприятий, в том числе такого мероприятия, как «профилактический визит», которое было введено в Положение о муниципальном земельном контроле в начале 2023 года.

Для обсуждения на мероприятиях АСДГ по обмену опытом предлагаем следующие вопросы:

1. Статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрена возможность проведения аукционов в отношении земельных участков, на которых расположены объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ. Возможно возникновение конфликта интересов между победителем аукциона и лицом, разместившим объект в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ. Каким образом при необходимости земельный участок должен быть освобожден от такого объекта, в какие сроки, либо размещение объекта по каким основаниям может быть продолжено в границах земельного участка, предоставленного по результатам аукциона, действующее законодательство не устанавливает.

2. Вопрос возможности объединения земельных участков для строительства объектов, предоставленных на праве аренды посредством проведения аукционов, и смежных с ними земельных участков, находящихся в частной собственности.

Потенциальные застройщики, имеющие в собственности земельные участки, выражают готовность в приобретении права на заключение договоров аренды смежных земельных участков посредством участия в аукционах, в целях строительства более крупного объекта недвижимости. Однако, действующее законодательство не позволяет объединять такие земельные участки, даже путем разработки проекта планировки и межевания.

Возможность строительства объектов на двух и более земельных участках в указанном выше случае постановлением Правительства РФ от 06.04.2022 № 603 "О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков" не предусмотрена.

Имущественные отношения

Основной задачей Комитета по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска является обеспечение поступлений неналоговых доходов в городской бюджет от распоряжения и использования муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся на территории муниципального образования города Благовещенска.

Информация о поступлении в городской бюджет средств в 2022 году в разрезе видов неналоговых доходов представлена в таблице 1.

Таблица 1

Доходы, администрируемые Комитетом, поступившие в городской бюджет от управления и распоряжения имуществом в 2022 году

№ п/п	Вид дохода	Поступило денежных средств		
		План	Факт	% выполнения
ДОХОДЫ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА		350 351	373 695	106,7
1	Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества	165 188	164 540	99,6
2	Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки	161 696	183 883	113,7
3	Прочие доходы от использования имущества	23 467	25 272	107,7
ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА		342 265	391 209	114,3
1	Доходы от продажи объектов муниципального недвижимого имущества	297 241	320 827	107,9
2	Доходы от продажи жилых помещений	6 693	6 919	103,4
3	Доходы от продажи земельных участков	35 954	61 471	171,0
4	Доходы от перераспределения земельных участков	2 027	1 642	81,0
5	Прочие доходы от продажи имущества	350	350	100,0
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ БЮДЖЕТА ОТ РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ		19 334	19 061	98,6
ИТОГО		711 950	783 965	110,1

Как видно из представленной таблицы, в 2022 году поступление в городской бюджет средств от управления и распоряжения муниципальным имуществом составило 783 965 тыс. руб. или 110,1 % от плановых назначений.

Выполнение плана по поступлению неналоговых доходов обеспечено эффективным использованием имущества, в том числе проводимыми мероприятиями по вовлечению неиспользуемых объектов муниципального

имущества и земельных участков в хозяйственный оборот, а также по взысканию дебиторской задолженности за использование муниципального имущества и земельных участков.

Перевыполнение плана в большей степени обусловлено досрочным поступлением в конце года средств в городской бюджет по аукционам, проводимым по аренде и продаже земельных участков, продаже имущества в рамках плана приватизации, срок оплаты по которым наступал в январе 2023 года.

1. Земельные отношения

В рамках работ по вовлечению в хозяйственный оборот муниципальных земельных участков и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, Комитет организует и проводит аукционы на право заключения договоров аренды и аукционы по продаже земельных участков.

Так, в 2022 году Комитетом проведен 21 аукцион по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды. На торги было выставлено 103 лота.

В результате проведенных аукционов заключены договоры аренды в отношении 38 земельных участков, общей площадью 11 га, сумма внесенной арендной платы составила 46 677 тыс. руб.

По результатам аукционов по продаже земельных участков заключены договоры купли-продажи 13 земельных участков общей площадью 1,5 га на общую сумму 17 428 тыс. руб.

Информация о проведенных мероприятиях по вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков в 2022 году путем проведения торгов представлена в таблице 2.

Таблица 2

Мероприятия по продаже и передаче в аренду земельных участков посредством проведения торгов в 2022 году

№ п/п	Показатели	2022 г.
1	Количество проведенных аукционов	21
2	Выставлено на торги лотов всего, в т.ч.: - на право заключения договора аренды - - на продажу	103 66 37
3	Заключено договоров по результатам аукционов всего, в т.ч.: - аренды - купли-продажи	51 38 13
4	Поступило денежных средств по результатам аукционов всего, тыс. руб., в т.ч.: - от сдачи в аренду, - от продажи	64 105 46 677 17 428

Также, Комитетом осуществляются мероприятия по предоставлению земельных участков без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

За 2022 год Комитетом заключено:

- 106 договоров аренды, годовой размер арендной платы по которым составил 12 272 тыс. руб.,
- 244 договора купли-продажи, размер выкупной цены составил 27 165 тыс. руб.,
- 106 соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, сумма полученных доходов составила 1 642 тыс. руб.

Информация о проведенных мероприятиях по вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот без проведения торгов представлена в таблице 3.

Таблица 3

Мероприятия по продаже и передаче в аренду
земельных участков без проведения торгов в 2022 году

№ п/п	Способ реализации земельных участков	Показатели за 2022 год	
		Количество договоров/соглашений, шт.	Сумма по договорам/соглашениям, тыс. руб.
1	Передача земельных участков в аренду	106	12 272
2	Продажа земельных участков	244	27 165
3	Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности	106	1 642

Кроме того, в отчетном периоде в рамках реализации плана приватизации муниципального имущества под объектами, включенными в план, было продано 4 земельных участка на общую сумму 16 878 тыс. руб.

Итого фактическое поступление по ранее заключенным договорам аренды и договорам аренды и купли-продажи, заключенным в отношении земельных участков в течении 2022 года, составило 246 996 тыс. руб., в том числе:

- от аренды 183 883 тыс. руб.,
- от продажи 61 471 тыс. руб.,
- от перераспределения 1 642 тыс. руб.

Имущественные отношения

Вовлечение неиспользуемых объектов недвижимого имущества в хозяйственный оборот организуется путем продажи либо передачи в аренду объектов муниципальной собственности.

Продажа имущества

Продажа муниципального имущества осуществляется посредством проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также утвержденным прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества.

Так, в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации

муниципального имущества на 2022 год и плановый период 2023, 2024 годов (утв. постановлением администрации города Благовещенска от 26.08.2021 № 3327 в редакции от 12.12.2022 № 6398) проведен 21 аукцион по продаже 16 объектов муниципального недвижимого имущества с 11 земельными участками под ними.

По итогам аукционов реализовано 6 объектов на общую сумму 313 905 тыс. руб. В отношении 10 объектов аукционы признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Реализация муниципального имущества также осуществляется в соответствии с Федеральным законом 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».

В течение 2022 года заключено 8 договоров купли-продажи с рассрочкой платежа сроком на 5 лет с арендаторами, являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства. Фактическое поступление по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в отчетном году, составило 6 922 тыс. руб.

Информация о доходах от продажи нежилого муниципального имущества представлена в таблице 4.

Таблица 4

Мероприятия по реализации муниципального недвижимого имущества в 2022г.

№ п/п	Способ реализации муниципального имущества	Показатели	
		Количество реализованных объектов в 2022 году, шт.	Сумма поступлений в 2022 году по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2022 году, тыс. руб.
1	Продажа нежилых объектов по плану приватизации посредством проведения аукционов в соответствии с 178-ФЗ	6	313 905
2	Продажа нежилых объектов по преимущественному праву выкупа с рассрочкой в соответствии с 159-ФЗ	8	6 922
	ИТОГО	14	320 827

Кроме того, осуществляется продажа жилых помещений по преимущественному праву выкупа в соответствии со ст. 59 ЖК РФ и путем проведения торгов в соответствии с Положением о порядке продажи объектов жилищного фонда муниципального образования города Благовещенска, утвержденным постановлением администрации города Благовещенска от 19.08.2019 № 2726.

Так, в 2022 году заключено 3 договора купли-продажи комнат в коммунальных квартирах по преимущественному праву выкупа с рассрочкой оплаты на 3 года. Фактическое поступление по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2022 году, составило 3 504 тыс. руб.

В течение 2022 года проведено 5 аукционов по продаже 14 жилых помещений, 1 из которых, с земельным участком под ним. В отношении 13 объектов торги признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

По итогам торгов перечислен в бюджет города задаток 74 тыс. руб. по аукциону от 18.11.2022 по продаже 1 индивидуального жилого дома.

3 341 тыс. руб. – доход от проданных на аукционе в 2021 году 2 жилых помещений, поступивший в 2022 году.

Информация о доходах от продажи жилого муниципального имущества представлена в таблице 5.

Таблица 5

Мероприятия по реализации
жилого муниципального недвижимого имущества в 2022 году

№ п/п	Способ реализации муниципального имущества	Показатели	
		Количество реализованных объектов в 2022 году, шт.	Сумма поступлений в 2022 году по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2022 году, тыс. руб.
1	Продажа жилых помещений по преимущественному праву выкупа без торгов	3	3 504
2	Продажа жилых помещений посредством проведения аукционов		3 415
	ИТОГО	3	6 919

Итого фактическое поступление по ранее заключенным договорам купли-продажи с рассрочкой и договорам купли-продажи, заключенным в отношении жилого и нежилого муниципального имущества в течении 2022 года, составило 327 746 тыс. руб.

Аренда имущества

Мероприятия по передаче объектов муниципального недвижимого имущества в пользование физическим и юридическим лицам осуществляются в соответствии с Положением о предоставлении в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 20.12.2012 № 51/146.

В целях передачи объектов муниципального недвижимого имущества в аренду в 2022 году Комитетом организовано и проведено 3 аукциона на право заключения договоров аренды, 2 конкурса на право заключения договоров аренды или договоров безвозмездного пользования с социально-ориентированными некоммерческими организациями, 1 конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества в сфере теплоснабжения. Всего выставлено 10 лотов.

По результатам торгов заключено:

- 4 договора долгосрочной аренды муниципального имущества на общую сумму годовой арендной платы 823 тыс. руб.,

- 4 договора аренды в отношении объектов теплоснабжения на общую сумму ежегодной арендной платы 454 тыс. руб.;

- 2 договора безвозмездного пользования с социально-ориентированными некоммерческими организациями

Без проведения процедуры торгов, в соответствии с действующим законодательством, заключены договоры аренды на сумму годовой арендной платы 1 023 тыс. руб.

Информация о проведенных торгах по аренде муниципального имущества в 2022 году представлена в таблице 6.

Таблица 6

Мероприятия по передачи в аренду
муниципального недвижимого имущества посредством торгов в 2022 году

№ п/п	Показатели	2022 г.
1	Количество проведенных торгов всего,	6
	из них:	
	-аукционов	3
	-конкурсов	3
2	Заключено договоров всего,	16
	в т.ч. по результатам:	
	-аукционов	4
	-конкурсов	6
	-без торгов	6
3	По результатам торгов заключено договоров на общую сумму годовой арендной платы, тыс. руб.	2 300
4	Площадь переданных в аренду объектов муниципального имущества, кв.м	669,9
5	Протяженность переданных в аренду объектов, м	2571,0
6	Площадь переданных в безвозмездное пользование СОНКО объектов муниципального имущества, кв. м	761,3

Кроме того, в течение 2022 года переданы в аренду ООО «АКС» 44 объекта инженерной инфраструктуры, принятых в муниципальную собственность, в том числе ранее бесхозных, на общую сумму ежемесячной арендной платы 332 тыс. руб.

Стоит отметить, что в целях поддержки арендаторов в условиях ухудшения геополитической и экономической ситуации и профилактики, устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции администрацией города Благовещенска принято постановление от 02.06.2022 № 2809 «О поддержке арендаторов муниципального имущества в условиях санкционного давления», в соответствии с которым в 2022 году индексация арендной платы в отношении договоров аренды муниципального имущества не проводилась.

Данная мера поддержки применена ко всем договорам аренды муниципального имущества, в связи с чем, потери городского бюджета составили 6 519 тыс. руб.

Всего поступило в 2022 году средств от передачи муниципального имущества в аренду по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2022 году, 164 540 тыс. руб.

Важным событием в имущественной политике города Благовещенска стало заключение в 2022 году концессионного соглашения в соответствии со ст. 37, 51 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» между администрацией города Благовещенска и ООО «Амурские коммунальные системы» в отношении централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения, отдельных объектов таких систем.

В рамках данного соглашения предусмотрены следующие мероприятия:

- реконструкция очистных сооружений канализации;
- реконструкция канализационного коллектора;
- реконструкция объектов инженерной инфраструктуры в п. Аэропорт города Благовещенска.

В дальнейшем будет рассмотрен вопрос передачи в концессию объектов тепло- и электроснабжения.

Осуществление претензионной работы по взысканию дебиторской задолженности

Одной из основных задач эффективного использования имущества является работа по пополнению доходной базы городского бюджета за счет полного и своевременного поступления арендной платы за использование муниципального имущества.

С целью уменьшения задолженности по арендной плате и увеличения поступлений доходов в бюджет города, с лицами, не исполняющими (либо ненадлежащим образом исполняющими) обязательства по уплате в бюджет арендной платы, ведется досудебная претензионная и исковая работа.

За 2022 год Комитетом направлено арендаторам на взыскание арендной платы и пени:

- 16 претензий по договорам аренды муниципального имущества на общую сумму 1 336 тыс. руб., добровольно оплачено 943 тыс. руб.;
- 726 претензий по договорам аренды земельных участков на общую сумму 42 493 тыс. руб., добровольно оплачено 19 155 тыс. руб.

В рамках исковой работы на взыскание арендной платы и пени Комитетом предъявлено:

- 14 исков по договорам аренды муниципального имущества на общую сумму 1 804 тыс. руб., удовлетворено 9 исков на сумму 389 тыс. руб., взыскано по искам 3 628 тыс. руб.;
- 190 исков по договорам аренды земельных участков на общую сумму 27 473 тыс. руб., удовлетворено 144 иска на сумму 13 642 тыс. руб., взыскано по искам 18 722 тыс. руб.
- по 13 искам заявлен отказ в связи с добровольной оплатой арендаторами задолженности в сумме 5 786 тыс. руб.

Всего по результатам претензионно-исковой работы поступление арендной платы и пени в 2022 году составило 48 233 тыс. руб.

В соответствии с ранее указанным постановлением администрации города Благовещенска от 02.06.2022 № 2809 «О поддержке арендаторов муниципального имущества в условиях санкционного давления», помимо неприменения индексации арендной платы в отношении договоров аренды муниципального имущества, с 01.01.2022 по 31.03.2023 не осуществляется начисление неустойки (штрафов, пени) за несоблюдение арендаторами порядка и сроков внесения арендной платы, что отразилось на итогах претензионной работы.

Результаты проводимой работы по взысканию сформировавшейся суммы задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом и земельными участками по состоянию на 01.01.2023 г. приведены в таблице 7.

Таблица 7

Мероприятия по взысканию дебиторской задолженности за пользование муниципальным имуществом и земельными участками за 2022 год

Наименование показателя	На 01.01.2023
Количество предъявленных претензий	742
претензионная сумма, тыс. руб.	43 829
сумма по удовлетворенным претензиям, тыс. руб.	20 098
Количество предъявленных исков	204
исковая сумма, тыс. руб.	29 277
количество удовлетворенных исков	153
сумма по удовлетворенным искам, тыс. руб.	14 031
взыскано денежных средств по искам, тыс. руб.	22 350
добровольно оплачено в ходе судебных разбирательств	5 786
Взыскано денежных средств по результатам претензионно-исковой работы, тыс. руб.	48 234

Работа по взысканию сформировавшейся задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом и земельными участками осуществляется во взаимодействии со службой судебных приставов по Амурской области по принципу постоянного обмена информацией.

За отчетный период в УФССП России по Амурской области Комитетом направлено 106 исполнительных документов на сумму 14 075 тыс. руб.

С учетом ранее направленных исполнительных документов по состоянию на 01.01.2023 на исполнении УФССП России по Амурской области находится 272 исполнительных документа на сумму 48 071 тыс. руб., 13 исполнительных документа – о возврате земельных участков.

В результате совместно проведенной работы Комитета и УФССП России по Амурской области за отчетный период в доход бюджета муниципального

образования города Благовещенска поступили денежные средства в сумме 8 469 тыс. руб., в результате чего исполнено 84 исполнительных документа.

Обеспечение государственной регистрации прав муниципальной собственности на бесхозные объекты.

С целью уменьшения количества неучтенного и бесхозного имущества на территории города Благовещенска, Комитетом проводятся мероприятия по принятию бесхозного имущества в муниципальную собственность для последующей передачи обслуживающим организациям, обеспечивающим их безопасную эксплуатацию.

Мероприятия осуществляются как в рамках текущей деятельности, так и в рамках реализации муниципальной программы «Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережение и повышение энергетической эффективности, благоустройство территории города Благовещенска» (утв. постановлением администрации города Благовещенска от 07.10.2014 № 4138).

В 2022 году изготовлено 47 технических планов на бесхозные объекты в целях постановки на кадастровый учет и осуществления мероприятий по признанию права муниципальной собственности.

В последние годы наблюдается тенденция по снижению количества бесхозных объектов, что обусловлено постоянной планомерной работой Комитета по оформлению в муниципальную собственность данных объектов.

Принятые в муниципальную собственность бесхозные объекты инженерной инфраструктуры передаются в аренду ресурсоснабжающим организациям, в отношении объектов, не относящихся к объектам инженерной инфраструктуры, принимается решение об их реализации либо передаче в аренду.

Приватизация муниципального жилищного фонда.

В рамках полномочий Комитетом осуществляются мероприятия по безвозмездной передаче объектов муниципального жилищного фонда в собственность граждан, предоставленных по договорам социального найма.

Так, за 2022 год заключено 204 договора по передаче жилых помещений в собственность граждан, общей площадью 8 008 кв. м.

Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ бессрочно продлена возможность приватизации гражданами жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, занимаемых ими на условиях социального найма.

С 1 января 2020 года подача документов на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Амурской области осуществляется исключительно в электронном виде.

Данный порядок обеспечивает проведение перехода права в кратчайшие сроки и без присутствия заявителя.

Такие меры помогают существенно снизить нагрузку на бюджет по оплате взносов на капитальный ремонт муниципального жилья и обеспечивать достаточный контроль за имуществом, в отношении которого совершены сделки.

Проведение капитального ремонта муниципального имущества.

Одним из направлений совершенствования использования муниципального имущества можно выделить проведение ремонта объектов, находящихся в изношенном состоянии, что позволяет использовать имущество более эффективно.

С целью поддержания муниципального имущества в нормальном состоянии арендаторам муниципального имущества предоставляется возможность проведения капитального ремонта в счет арендной платы. Для чего постановлением администрации города Благовещенска от 01.06.2015 № 2135 создана постоянно действующая комиссия, состоящая из специалистов отраслевых управлений администрации города.

Возмещение стоимости капитального ремонта в счет арендной платы в 2022 году осуществлено в отношении 4 объектов недвижимого имущества (в т.ч. возмещение в отношении 3 объектов по капитальному ремонту, проведенному в 2021 году) на общую сумму 2 326 тыс. руб.;

Проведение капитального ремонта с возмещением затрат в счет арендной платы создает условия для сохранности муниципального имущества без дополнительного привлечения средств из бюджета.

Контроль за использованием и сохранностью муниципального имущества

С целью проверки целевого использования муниципального имущества специалистами Комитета проводятся проверки зданий и помещений.

В 2022 году проведено 2 проверки муниципальных учреждений в части правомерности заключений договоров аренды/безвозмездного пользования. По результатам проверок составлены соответствующие акты в соответствии с которыми вынесены замечания о необходимости индексации арендной платы.

Также проведена проверка в отношении 3 объектов муниципального имущества казны, переданных по договору безвозмездного пользования, на предмет его целевого использования, наличия перепланировки. Фактов нецелевого использования муниципального имущества не обнаружено, по факту перепланировки 1 помещения арендатору вынесено предписание об устранении нарушения в законодательно установленном порядке.

Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства

Помимо пополнения доходной базы городского бюджета за счет управления и распоряжения муниципальным имуществом Комитет оказывает имущественную поддержку субъектам малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально направленными видами деятельности.

В соответствии с п. 4.1. Положения о предоставлении в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденного решением Благовещенской городской Думы от 20.12.2012 № 51/146, для субъектов малого и среднего предпринимательства при осуществлении ими деятельности, направленной на решение социальных задач в области дошкольного образования и предоставления услуг по присмотру за детьми, арендная плата или начальная минимальная цена арендной платы (в случае проведения торгов) устанавливается в размере 50% от рыночной арендной платы, определенной на основании независимой оценки. Данная льгота применена к 2 субъектам малого предпринимательства, осуществляющих деятельность по присмотру за детьми и

образовательную деятельность для детей дошкольного возраста и дополнительного образования.

Информация о предоставленных льготах для субъектов малого и среднего предпринимательства за 2022 год представлена в таблице 8.

Таблица 8

Имущественная поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально направленной деятельностью за 2022 год

Наименование организации	Вид деятельности	Занимаемая площадь, кв.м	Арендная плата (без учета льгот), тыс. руб.	Сумма льгот, тыс. руб.
ООО Школа раннего развития детей Умка	образовательная деятельность	200,6	1286,4	643,2
ИП Будаева О.Е.	уход за детьми	191,1	993,6	496,8
Итого:		391,7	2 280	1 140

Проблемные вопросы.

1. Всё также остается неясность в механизме изменения существенных условий концессионного соглашения, когда со времени размещения информации о проведении конкурса на право заключения концессионного соглашения (либо размещения предложения о заключении концессионного соглашения в целях принятия заявок о готовности к участию в конкурсе) и момента заключения соглашения, характеристики объектов концессионного соглашения претерпели изменения (например, изменились технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения, остаточная стоимость в связи с начислением амортизации, балансовая стоимость в связи с проведением модернизации или реконструкции, количество объектов в связи с демонтажем и пр.).

Согласование изменений условий концессионного соглашения осуществляется при наличии оснований, предусмотренных п. 2 Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.04.2014 № 368. Таким образом, есть риск, что антимонопольный орган не согласует изменения в части изменения описания и ТЭП объекта соглашения.

В связи с чем возникает вопрос, каким образом организовать внесение изменений в предмет договора?

Каким образом отразить имущество, если на момент передачи в реестре муниципального имущества данные об объектах не изменены, а по факту некоторые объекты уже демонтированы?

2. В настоящее время сложилась ситуация, когда ресурсоснабжающим организациям не выгодно принимать имущество электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения в аренду. Отказы обоснованы тем, что уполномоченным органом в области регулирования тарифов не включается в тариф арендная плата, а при

наличии ЕТО устанавливается только предельный размер, который ограничивает возможность в полной мере учесть все расходы предприятия на содержание имущества. При этом ресурс поставляется потребителям по муниципальным сетям. А муниципалитету выставляются претензии с последующим взысканием через суд потерь ресурса в муниципальных сетях.

Таким образом, используя муниципальное имущество ресурсоснабжающие организации, вместо оплаты за его использование получают от муниципалитета доход. Данное положение искажает сам принцип эффективности использования имущества и ущемляет интересы муниципального образования.

Передача имущества в концессию требует значительных трудовых и материальных затрат, которыми муниципальное образование зачастую просто не располагает. Законодательная база регламентирована различными процедурами, мероприятиями и длительными согласованиями. Привлечение специалистов, которые могли бы подготовить концессионное соглашение, провести конкурсные процедуры на сегодняшний момент влечет миллионные затраты и длительный срок подготовки. В итоге имущество в этот период никто не обслуживает, а ресурсоснабжающие организации только обогащаются за счет взыскания потерь.

Таким образом, в муниципальном образовании накапливаются проблемы, решить которые в установленные законом сроки и порядке не представляется возможным.

В связи с чем, остро стоит вопрос пересмотра законодательной базы с учетом изложенных проблем.

Какие задачи стоят в 2023 году?

1. Проработка вопроса передачи в концессию объектов тепло- и электроснабжения.

2. Продолжение работы по обеспечению поступления неналоговых доходов в бюджет города от использования имущества, выполнению прогнозного плана приватизации объектов муниципальной собственности, своевременному сбору арендных платежей от использования муниципального имущества и земельных участков.

2. Осуществление контроля за использованием и обеспечением сохранности муниципального имущества.