

## **КЕМЕРОВО**

### **Земельные и имущественные отношения**

В рамках работы по ликвидации брошенных и аварийных объектов на территории города в 2022 году было снесено 31 такое здание. А всего с 2019 года на территории города обеспечена ликвидация 134 (в т.ч. достроенных 12) аварийных, брошенных и недостроенных зданий. Активная работа по взаимодействию в этом направлении с органами прокуратуры и судами позволила добиться 19 соответствующих решений судов, 13 из которых были исполнены. Ведется работа по инвентаризации и ликвидации брошенных индивидуальных жилых домов в частном секторе. Обеспечение безопасности горожан в этом направлении - задача 2023 года.

В декабре 2021 года в целях строительства линейных объектов (инженерные сети, автомобильные дороги) в соответствии с проектом планировки территории в границах: ул. Спортивная - ул. Искитимская Набережная - ул. Сибиряков - Гвардейцев - ул. Тухачевского - ул. Заузелкова - ул. Мирная - ул. Гагарина - ул. 9-е Января Центрального и Заводского районов города Кемерово, администрацией города Кемерово принято решение об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд.

Комитету и МБУ «Казна» поручено провести указанную процедуру изъятия путем проведения оценки рыночной стоимости изымаемого имущества и причиненных собственникам таких объектов в связи с этим убытков, подготовку и подписание соглашений об изъятии. Общее количество объектов подлежащих выкупу 703.

По состоянию на 16.01.2023 оценено 99% от общего количества объектов на сумму 3 млрд. 285 млн.руб., подписано 519 или 74% соглашений о выкупе на общую сумму 2 млрд. 254 млн. руб. Выплаты произведены по 504 соглашениям в размере 2 млрд. 178 млн. руб. Смогли улучшить свои жилищные условия уже 302 семьи переехав в новое жилье приобретенное на первичном и вторичном рынке недвижимости. Работа в указанном направлении продолжается.

В рамках своей компетенции по оформлению в муниципальную собственность выморочного имущества комитетом оформлено 16 объектов недвижимого имущества (жилой дом, квартира). Теперь данные объекты, ранее неэксплуатируемые, будут использоваться для решения задач органа местного самоуправления.

Комитетом совместно с управлением архитектуры и градостроительства проводятся работы по внесению изменений в утвержденные проекты межевания территорий, расположенных в границах города Кемерово. Общее количество земельных участков, границы которых необходимо пересмотреть 1695 (82% от всех участков под МКД в городе).

С января 2021 года взяты в разработку 57 планировочных единиц жилой застройки города в составе 834 земельных участков, что составляет 49% от общей потребности. За второе полугодие 2021 и 2022 год комиссией рассмотрены 55 проектов, предусматривающих внесение изменений в утвержденные проекты межевания территорий жилой застройки, утверждено 22 проекта.

Параллельно ведется работа по подготовке межевых планов в целях образования земельных участков под многоквартирными жилыми домами. На сегодняшний день осуществлен государственный кадастровый учет 102 земельных участков. В высокой степени готовности находятся еще 341 участок, образование которых будет осуществлено после утверждения рассмотренных проектов. По итогам проведенных

собраний собственников жилья на учет в границах соответствующих законодательству в 2023 году будут поставлены не менее 818 земельных участков, что составляет 39 % от общего количества МКЖД.

Почти в два раза перевыполнен установленный на 2022 год план по доходам от аренды и приватизации муниципального имущества. В доходную часть городского бюджета от продажи муниципальных земельных участков при первоначальном плане 3,0 млн.руб., поступило 31,5 млн.руб.; от продажи движимого имущества при плане 0,2 млн.руб., поступило 3,2 млн.руб.; от аренды при первоначальном плане 131,4 млн.руб., поступило 178,1 млн.руб.

За отчетный период 2022 года подготовлены предложения и внесены изменения в Генеральный план города и Правила землепользования и застройки.

Установлены и внесены изменения в границы 31 публичного сервитута.

Утвержден административный регламент предоставления муниципальных услуг постановлением от 14.01.202 № 21 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Направление уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства».

Внесены изменения в 12 административных регламентов, относящихся к компетенции управления архитектуры и градостроительства.

Подготовлено 272 постановления администрации города об изменении, установлении вида разрешенного использования и категории земельного участка в отношении 403 объектов.

Адресовано 1032 объектов адресации, согласовано 182 архитектурных решений и проектов благоустройства и 306 эскизов мест размещения вывесок, предоставлено 39 разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства и 53 разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Выдано: разрешений о согласовании переустройства и перепланировки помещений - 1234; актов приемочной комиссии о завершении переустройства и перепланировки помещений - 1225; уведомлений о планируемом строительстве ИЖД - 318; уведомлений об окончании строительства ИЖД - 90; актов освидетельствование материнского капитала - 12; уведомлений о переводе жилого помещения в нежилое - 2; актов приемочной комиссии о завершении перевода -6; отказов в переводе из жилого помещения в нежилое - 23; разрешений на строительство объектов капитального строительства - 63; разрешений на ввод объектов в эксплуатацию - 80; отказов в выдаче разрешений на строительство -120; отказов в выдаче разрешений на ввод - 29.

Выявлено 4315 незаконно размещенных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, из них 4305 металлических гаражей. По результатам мероприятий составлены акты о выявлении данных объектов и подготовлены решения администрации города о демонтаже незаконно размещенных объектов.

В рамках легализации земельных участков во исполнение письма комитета по развитию региональных систем Администрации Правительства Кузбасса о реализации положений Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ, управление архитектуры и градостроительства определено органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение мероприятий по выявлению правообладателей

ранее учтенных объектов недвижимости (постановлением администрации города Кемерово от 16.07.2021 № 2037).

Постановлением администрации города Кемерово от 16.07.2021 № 2037 управление архитектуры и градостроительства определено органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

В соответствии с письмом Правительства Кемеровской области - Кузбасса в адрес органа местного самоуправления направлен перечень, включающий в себя:

- 387 земельных участков;
- 647 объектов капитального строительства.

Их них право собственности зарегистрировано на:

- 98 земельных участков;
- 195 объектов капитального строительства;
- 57 объектов незавершенного строительства.

Кроме того, из 647 объектов капитального строительства кадастровая стоимость не установлена в отношении 301 объекта капитального строительства, работа по которым будет проводиться в рамках массовой государственной кадастровой оценки в 2023 году в соответствии с приказом Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса от 26.10.2021 № 4-2/2167-п «О проведении в 2023 году государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Кемеровской - Кузбасса.

В отчетный период проводилась работа по представленному Управлением Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу списку ранее учтенных объектов недвижимости в количестве 67849 объектов:

- 24321 помещения в многоквартирных домах;
- 20156 жилые и нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях;
- 10488 земельные участки;
- 12884 объекты капитального строительства

На 30.12.2022 года из вышеуказанного перечня было отработано 21496 объектов.

В целях повышения уровня благоустройства дворовых территорий многоквартирных домов, нуждающихся в благоустройстве, в рамках программы «Формирование современной городской среды» на 2018 - 2024 годы» с 2021 по 2022 год внесены изменения в 22 проекта межевания территории с целью образования земельных участков под многоквартирными жилыми домами. В соответствии с утвержденными проектами межевания проводится работа по подготовке межевых планов в целях образования земельных участков под многоквартирными жилыми домами. На сегодняшний день осуществлен государственный кадастровый учет 102 земельных участков.

Задачи и проблематика.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 31.12.2017 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» органы местного самоуправления, обязаны направить в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, документы,

необходимые для внесения сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон в ЕГРН, в целях обеспечения внесения таких сведений в ЕГРН в срок не позднее 1 января 2024 года. Общее количество территориальных зон в городе Кемерово составляет 24 единицы. В 2023 году запланировано проведение мероприятий по наполнению ЕГРН сведениями о границах территориальных зон.

Граница населенного пункта «Город Кемерово» утверждена решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.06.2011 № 36. При внесении сведений в ЕГРН были выявлены пересечения между уточненными земельными участками и границей муниципального образования, в том числе с границами земельных участков, занятых линейными объектами. В рамках исполнения контракта с ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области» часть пересечений устранена в связи с уточнением границ земельных участков, осуществляемом в том числе с целью исправления реестровой ошибки.

На сегодняшний день устранение пересечений с земельными участками, занятыми линейными объектами, не предоставляется возможным поскольку нормами действующего законодательства предусмотрено только проведение работ по разделу таких земельных участков, либо выполнение работ по подготовке схем и установлению публичных сервитутов. Вышеуказанные мероприятия являются затратными и предполагают проведение работ с правообладателями данных земельных участков.

Росреестром подготовлен проект Федерального закона (ГО проекта 02/04/03-22/00125544) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в целях устранения пересечения границ населенных пунктов, территориальных зон с границами земельного участка)» (не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 08.06.2022) (Текст документа приведен в соответствии с публикацией на сайте Бйрз://ге§и1айоп.§оу.ш/ по состоянию на 08.06.2022).

Поскольку основным препятствием внесения сведений о границе населенного пункта является наличие пересечений границы населенного пункта с границей земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов, принятие данного закона позволит решить вышеуказанную проблему.