

СУРГУТСКИЙ РАЙОН

Земельные отношения

В рамках национального проекта «Жильё и городская среда» на территории Сургутского района в 2022 году построено более 90 тыс. кв. м жилья. Исключительные результаты работы в жилищном строительстве заключаются в четком планировании формирования земельных участков для застройки жилыми домами (МКД, ИЖС). Так, по итогам земельных аукционов в 2022 году на территории Сургутского муниципального района предоставлено в аренду 14 земельных участков общей площадью 6,6442 га для строительства многоквартирных жилых домов. В 2023 году планируется к предоставлению 8 земельных участков общей площадью 4,1288 га.

Сохраняется заданный в предыдущие годы темп снижения дебиторской задолженности за использование земельных участков. Уровень долга арендаторов земельных участков по состоянию на 31.12.2022 составил 41 437,83 тыс. руб., что на 10 млн. меньше суммы задолженности по состоянию на 01.01.2022 (51 591,89 тыс. руб.).

Кейсы актуальных проблем:

- реализация прав многодетных семей на получение бесплатно земельного участка для индивидуального жилищного строительства. С учетом распространяющейся по территории России судебной практики, основанной на определении Конституционного Суда РФ от 09.11.2017 № 2516-О, земельные участки, предоставляемые многодетным семьям, должны быть обеспечены не только минимальной инфраструктурой, как это предусматривается региональными нормативными актами и рекомендуется Минстроем России (последнее поступившее письмо от 26.12.2022 № 70300-СМ/08), а всеми видами инженерных коммуникаций, независимо от того имеется ли населенном пункте соответствующая коммунальная инфраструктура. В связи с чем, наиболее результативным способом реализации прав многодетных семей является получение денежной компенсации взамен земельных участков. Однако и в данном направлении имеются нормативные ограничения, не позволяющие в полной мере удовлетворить все семьи.

- оформление земель общего пользования в садоводческих объединениях. Установленные правила приобретения права долевой собственности на земли общего пользования территории садоводства (п. 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», подпункт 3 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации) сопряжены с необходимостью предоставления в орган местного самоуправления решения общего собрания членов СНТ о приобретении земельного участка общего назначения, расположенного в границах территории садоводства, с указанием долей в праве общей долевой собственности каждого собственника земельного участка и в последующем предоставление в орган регистрации прав заявления о регистрации права долевой собственности с указанием сведений о лице (собственнике земельного участка в СНТ), в пользу которого надлежит провести регистрации права. С момента вступления в силу федерального закона о садоводстве (№ 217-ФЗ от 29.07.2017) ни одно СНТ Сургутского района не оформили земли общего пользования.

Задачи на 2023 год:

1. В 2022 году утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель всех категорий. При рассмотрении отчета о государственной кадастровой оценке выявлен ряд проблем, которые повлияли на определение кадастровой стоимости земельных участков. В течение 2023 года планируется проведение мероприятий по изменению кадастровой стоимости в рамках статей 21, 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

2. Реализация комплексного развития территорий.

На мероприятиях АСДГ по обмену опытом, предлагается обсудить:

- вопрос об оформлении прав на неделимые земельные участки, на которых находятся здания, часть помещений в которых принадлежит Российской Федерации или субъекту РФ, часть муниципальному образованию, при этом, на сам земельный участок права согласно сведениям ЕГРН отсутствуют, при этом встает вопрос о возможности принятия решения о предоставлении земельного участка (его доли) муниципалитетом с учетом полномочий, разграниченных ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

- вопрос по применению практики заключения договора на аренду здания или сооружения с одновременной передачей арендатору прав на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования (ст. 652 ГК РФ).

- оформление земель общего пользования в СНТ с выработкой рекомендаций по изменению законодательства;

- обмен опытом реализации полномочий по осуществлению муниципального земельного контроля в условиях моратория на проведение плановых контрольных мероприятий, отсутствия системы управления рисками при осуществлении муниципального земельного контроля, методов взаимодействия с органами, осуществляющими государственный земельный надзор.

Повышение квалификации:

В сфере земельных отношений предлагаются следующие темы для формирования образовательных программ курсов повышения квалификации: обучение муниципальных служащих, осуществляющих муниципальный земельный контроль, правоприменительная практика новелл земельного, градостроительного законодательства, законодательства о кадастровом учете, рекомендации применения законодательства.

Имущественные отношения

По состоянию на 01.01.2023 в реестре муниципальной собственности района учитывается 10 448 объектов, что на 11 объектов больше предыдущего года (2021 – 10 437 объекта).

Увеличение общего количества объектов муниципальной собственности, учтенных в реестре, произошедшее в 2022 году по сравнению с 2021 годом, обусловлено следующими факторами:

- приобретение в муниципальную собственность объектов, построенных и введенных в эксплуатацию муниципальным казённым учреждением «Управление

капитального строительства Сургутского района», а также приобретение линейных сооружений на основании договоров безвозмездной передачи;

- приобретение оборудования муниципальными учреждениями и предприятиями Сургутского района в ходе финансово-хозяйственной деятельности.

Вместе с тем, уменьшение количества жилых помещений, нежилых зданий/помещений, автотранспортных средств, произошедшее в 2022 году по сравнению с 2021 годом, связано:

- с передачей жилых помещений в собственность городских и сельских поселений Сургутского района, прекращение права муниципальной собственности на жилые помещения в связи со сносом и снятием с кадастрового учета аварийных жилых домов, в том числе в рамках реализации муниципальных программ по переселению граждан из аварийного жилья;

- продажа транспортных средств, включённых в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества;

- списание транспортных средств муниципальными учреждениями и предприятиями Сургутского района.

В отчётном году проведена техническая инвентаризация (изготовлена техническая, кадастровая документация) 50 объектов недвижимого имущества, а также подготовлены акты обследования технического состояния строительных конструкций 16 муниципальных жилых помещений в целях проведения капитального ремонта.

Подготовлено 277 актов обследования снесенных объектов (жилые, нежилые помещения). Проведена работа по снятию с кадастрового учета снесенных жилых многоквартирных домов и жилых помещений в них. По состоянию на 01.01.2023 сняты с кадастрового учета (прекращено право собственности) 398 жилых помещений, бывших в собственности МО Сургутский район.

Во исполнение плана мероприятий («дорожной карты») по оформлению и регистрации бесхозяйного имущества объектов электросетевого хозяйства, утверждённого в ноябре 2020 года, в 2022 зарегистрировано право собственности на 13 объектов, расположенных на территории района. Объекты переданы на праве хозяйственного ведения МУП «СРЭС» МО СР. В настоящее время мероприятия по признанию имущества бесхозяйным не проводятся (отсутствуют выявленные бесхозяйные вещи).

На постоянной основе ведется работа по включению объектов в Адресный список объектов муниципального жилищного фонда Сургутского района, подлежащих капитальному ремонту. В 2022 году на рассмотрение принято 23 обращения нанимателей жилых помещений о проведении ремонта. В отношении 11 жилых помещений принято решение о проведении капитального ремонта.

В межведомственную комиссию по оценке и обследованию помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции подано 4 заявления о признании многоквартирного жилого дома аварийным (жилого помещения непригодным для проживания). По итогам заседания комиссии признан аварийным (непригодным) 1 жилой дом.

За период 01.01.2022 по 01.12.2022 общая стоимость муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, оперативного управления и переданного в безвозмездное пользование, составила 788,33 млн. руб., что на 17 % выше соответствующего периода прошлого года.

Департаментом управления муниципальным имуществом и жилищной политики администрации Сургутского района осуществляется регулярный контроль за использованием муниципального имущества, переданного в оперативное управление, хозяйственное ведение, безвозмездное пользование, аренду, в связи, с чем специалистами департамента осуществляются выездные проверки по месту нахождения муниципального имущества. План проведения плановых выездных проверок ежегодно утверждается приказом департамента управления муниципальным имуществом и жилищной политики администрации Сургутского района. В 2022 году проведены 22 плановые выездные проверки, по результатам которых не выявлено нарушений порядка владения и пользования муниципальным имуществом.

В соответствии с действующим законодательством передача муниципального имущества в аренду производится по результатам проведения открытых аукционов.

За отчётный год проведено 28 открытых аукционов на право аренды муниципального имущества. По результатам аукционов заключено 17 договоров аренды муниципального имущества.

Количество действующих договоров аренды муниципального имущества на 31.12.2022 составило 102 ед., что на 11 договоров или на 12% больше аналогичного периода 2021 года. Общая площадь объектов муниципального имущества, сданных в аренду, составила 15222 кв. м, в том числе передано субъектам малого и среднего предпринимательства – 9665 кв. м или 63%, социально-ориентированным некоммерческим организациям – 1 283,0 кв. м или 8% от общей площади муниципального имущества, переданного в аренду.

Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, за отчётный период составили 23 397 тыс. руб.

Снижение доходов по аренде связано с предоставлением во 2-3 кв. 2022 г. дополнительных мер поддержки бизнеса путём применения коэффициента корректировки в размере 0,5 по договорам аренды движимого и недвижимого имущества (за исключением земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Сургутский район, жилищного фонда), находящегося в муниципальной собственности Сургутского района, заключенным с:

- субъектами малого и среднего предпринимательства;
- физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;
- организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в сферах строительства, производства, переработки и хранения строительных материалов, грузовых и пассажирских перевозок на водном, воздушном, автомобильном и железнодорожном транспорте, розничной торговли лекарственными средствами в специализированных магазинах (аптеках) в качестве основного вида экономической деятельности согласно сведениям Единого

государственного реестра юридических лиц и (или) Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей по состоянию на 1 января 2022 года.

На этот же период был введен мораторий на начисление пеней и штрафов за просрочку платежей.

Предоставление дополнительных мер поддержки осуществлялось в беззаявительном порядке, без оформления дополнительных соглашений к договорам аренды.

По состоянию на 01.01.2023 сумма фактически предоставленных льгот составила 3,05 млн. руб.

Одним из направлений развития малого и среднего бизнеса на территории Сургутского района является оказание субъектам МСП имущественной поддержки.

Имущественная поддержка бизнеса осуществляется в нескольких направлениях.

Основная, и самая значительная по количественному составу - это поддержка, осуществляемая путем предоставления в аренду имущества, включенного в Перечень имущества, предназначенного для передачи в аренду субъектам МСП и самозанятым гражданам.

По состоянию на 01.01.2023 в Перечень имущества для МСП включено 80 объектов муниципального имущества, что на 11 % выше соответствующего периода прошлого года. За последние 4 года Перечень имущества увеличился более чем на 30 единиц.

Площадь сданного в аренду недвижимого имущества, включенного в Перечень имущества для МСП, составляет 9,6 тыс.кв. м (из 13,6 тыс.кв. м включенных в Перечень).

Перечень имущества для МСП утвержден постановлением администрации Сургутского района от 18.02.2016 № 517-нпа и размещен на официальном сайте МО Сургутский район в разделе «Имущественные отношения» на странице Департамента управления муниципальным имуществом и жилищной политики администрации Сургутского района; на Инвестиционном портале Сургутского района.

За 2022 год выполнены все показатели, установленные региональным проектом «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы, а именно:

- показатель «Увеличение количества имущества в перечнях муниципального имущества – не менее чем на 10 % ежегодно». В соответствии с Перечнем имущества для МСП данный показатель выполнен на 11 %. За 2022 год количество объектов в Перечне увеличено на 8 объектов муниципального имущества (с 72 объектов за 2021 год до 80 объектов в 2022 году);

- показатель «Доля сданных в аренду субъектам МСП объектов недвижимого имущества, включенного в перечни муниципального имущества, в общем количестве объектов недвижимого имущества, включенных в указанные перечни – 60 %». В соответствии с Перечнем имущества для МСП данный показатель выполнен на 87 % (из 39 объектов недвижимого имущества в Перечне сданы в аренду 34 объекта).

Недвижимое имущество передается в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке арендной платы в размере 310 руб./кв. м в месяц, установленной постановлением администрации Сургутского района, при базовой ставке арендной платы - 360 руб./кв. м в месяц.

В качестве самостоятельного вида имущественной поддержки можно отметить имущественную поддержку самозанятых граждан.

Исходя из специфики видов деятельности, которыми могут заниматься самозанятые граждане, и ограниченностью их бюджета, в Перечне имущества предусмотрены 10 нежилых помещений небольшой площадью – до 20 кв.м.

Муниципальное имущество передается самозанятым гражданам на конкурсной основе и на льготных условиях – в размере 30 % от полной стоимости арендной платы. В течение 2022 года 6 объектов недвижимого имущества переданы в аренду самозанятым гражданам, которые осуществляют образовательную деятельность, занимаются народными промыслами и оказывают бытовые услуги.

Кроме того, по итогам 2022 года 16 объектов недвижимого имущества и 38 единиц движимого имущества сданы в аренду некоммерческим организациям по льготной ставке арендной платы для социально ориентированных некоммерческих организаций в размере 1 рубль в месяц за 1 объект муниципального имущества. В течение 2022 года 5 некоммерческих организаций в Сургутском районе получили имущественную поддержку.

За истекший период 2022 года заключены 5 договоров купли-продажи муниципального имущества в рамках 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». Выкупная стоимость муниципального имущества составила 2,7 млн. руб. и выплачивается субъектами малого бизнеса в рассрочку, сроком на 7 лет из расчета 1/3 ключевой ставки Банка России. В рамках 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» заключено 8 договоров купли-продажи на общую сумму 3,6 млн. руб.

В мае 2022 года, по результатам проведенной Департаментом управления государственным имуществом ХМАО-Югры оценки эффективности управления муниципальным имуществом, Сургутский муниципальный район занял 1 место в региональном рейтинге по итогам 2021 года.

Аварийный жилищный фонд:

Приоритетным направлением жилищной политики является переселение граждан из аварийного жилищного фонда (далее – АЖФ), обеспечение населения качественным, современным и безопасным жильем с благоприятными условиями.

Сегодня на территории района числится порядка 337,6 тыс. квадратных метров аварийного жилья, или 569 многоквартирных домов, в которых проживают более семи тысяч семей (эквивалентно 34 % от общего объема всего аварийного жилищного фонда ХМАО-Югры).

В этом году на цели расселения АЖФ в рамках муниципальной программы за счёт средств окружного бюджета выделено 1,2 млрд. руб. (с учётом софинансирования за счёт средств бюджета района 11 % - 1,3 млрд. руб.), которые

реализованы на приобретение 265 благоустроенных жилых помещений, а также на выплату выкупной стоимости за аварийные жилые помещения 56 семьям. Всего за 2022 год более 570 семей, проживавших в аварийных домах (порядка 1500 человек), улучшили свои жилищные условия.

В целом расселение аварийного фонда в районе идет с опережением сроков отселения граждан, что было бы невозможно без поддержки региональных властей. За 2022 год количество аварийного жилья на территории Сургутского района снизилось на 4,95 % по сравнению с показателем предыдущего года (354 373,9 тыс. кв.м., 628 многоквартирных домов). Расселено 16,9 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда. Кроме того, все аварийные дома после расселения сразу сносятся, за 2022 год снесли 54 дома (19 тыс. кв.м).

Кроме того, с начала 2022 года на таких территориях Сургутского района, как г. Лянтор, г.п. Барсово, г.п. Фёдоровский, с.п. Солнечный, г.п. Белый Яр, с.п. Ульт-Ягун, поселения самостоятельно осуществляют мероприятия по отселению граждан, что в целом позволило оптимизировать и ускорить процесс расселения АЖФ. За текущий год администрацией Сургутского района уже переданы 164 квартиры в собственность поселений, с целью предоставления гражданам, проживающим в аварийном жилфонде.

Таким образом, упрощена система взаимодействия переселяемых граждан с администрациями поселений, сокращен временной промежуток от приемки документов до получения жилья/выкупной, расширена процедура информирования граждан путем выбора формата консультирования (лично/посредством телефонной связи).

Отдельно хотелось бы отметить, что в 2022 году сложилась положительная практика при расселении граждан, проживавших по договорам социального найма в многоквартирных домах, признанных непригодными для проживания, в рамках судебных процессов.

Одновременно с этим в конце 2022 года произошло положительное нововведение, благодаря изменениям, внесённым в государственную программу ХМАО - Югры «Развитие жилищной сферы», у муниципальных образований автономного округа появилась возможность приобретения жилых помещений в целях переселения таких граждан в благоустроенное жильё. Данное новшество даст возможность ускорить процесс переселения граждан из непригодных для проживания домов, минуя судебные инстанции.

Планы на 2023 год: в бюджете Сургутского района на цели расселения аварийного жилищного фонда предусмотрено финансирование в размере 229,3 млн. руб. Также Сургутскому району распределена субсидия в размере 149,1 млн. руб. за счёт средств окружного бюджета. Понимая поставленные перед муниципалитетом задачи, ежегодно в январе месяце в адрес Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры администрацией Сургутского района направляется заявка на дополнительное финансирование.

«Фенольный» жилищный фонд:

Конец 2022 года ознаменовался участием Сургутского района в реализации пилотного мероприятия по расселению «фенольных» домов. Район стал первым и единственным муниципалитетом в России, где процесс расселения таких домов был

запущен (в 2022 году приобретено 50 жилых помещений на территории г.п. Белый Яр на сумму: 268,9 млн. руб. в т.ч. средства федерального бюджета – 107,2 млн. руб., средства бюджета округа -131,1 млн. руб., средства бюджета района - 30,6 млн. руб.).

Общий объем «фенольного» жилого фонда на сегодняшний день на территории Сургутского района составляет 1 564 жилых помещения (95 многоквартирных домов) площадью 86,4 тыс. кв. м, в которых проживают более 5,2 тыс. чел.

Планы на 2023 год: Размер финансовой поддержки за счёт средств федерального и окружного бюджетов на 2023 год составит 312 млн. руб. (с учетом софинансирования Сургутского района составит 351 млн. руб.).

Отдельные категории граждан:

- **многодетные семьи:** значимыми мерами поддержки являются выплаты многодетным семьям взамен предоставления им земельных участков для индивидуального жилищного строительства в рамках государственной программы ХМАО – Югры «Развитие жилищной сферы».

В 2022 году достигнуты рекордные результаты по количеству предоставленных выплат многодетным семьям взамен получения земельного участка – 135 семей получили выплаты на сумму 127,7 млн. руб. (в том числе 19 выплат на сумму 5,6 млн. руб. в рамках муниципальной программы Сургутского района), что на 98 % больше чем в 2021 году (69 семей получили выплаты на сумму 69,6 млн. руб.).

С гражданами активно ведется работа по информированию и привлечению к участию в мероприятии.

Планы на 2023 год: Сургутскому району на эти цели выделено 60,0 млн. руб. (по состоянию на 01.01.2023 на выплату претендуют 363 многодетные семьи).

Кроме того, на территории Сургутского района реализуется мероприятие по предоставлению многодетным семьям выплат взамен земельного участка в рамках муниципальной программы Сургутского района «Обеспечение доступным и комфортным жильём Сургутского района» из бюджета Сургутского района семьям, которые ранее воспользовались иными мерами поддержки (на 4 и более членов семьи) и не могут принять участия в окружной программе. В 2023 году выделено на реализацию мероприятия 9,9 млн. руб.

- **семьи с 2 и более детьми, а также единственному родителю с 1 ребенком:** Немаловажными мерами поддержки являются выплаты семьям с детьми на погашение имеющихся ипотечных кредитов. В 2022 году предоставлено 12 выплат «семьям с 2 детьми», на общую сумму 6,5 млн. руб.

Планы на 2023 год: На реализацию мероприятия Сургутскому району в 2023 году доведены лимиты в размере 9,0 млн. руб.

- **работники:** также в 2022 году предоставлены 2 выплаты на цели улучшения жилищных условий работников, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, компьютерного программного обеспечения, медицинских работников, на общую сумму 1,2 млн. руб.

Планы на 2023 год: На предоставление выплат категории «работники» в 2023 году Сургутскому району доведены лимиты в размере 3,0 млн. руб.

- **молодые семьи:** особенно нуждаются в собственном жилье молодые люди, создавшие свою ячейку общества. В 2022 году свои жилищные условия улучшили 5 молодых семей за счет полученных выплат на общую сумму 6,9 млн. руб.

Планы на 2023 год: В 2023 году на предоставление выплат «молодым семьям» Сургутскому району доведены лимиты в размере 11,8 млн. руб.

Дети-сироты:

В списке детей-сирот и детей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма, в 2022 году состоит 38 человек.

В 2022 году администрацией Сургутского района осуществлено приобретение 36 жилых помещений с целью предоставления детям-сиротам на сумму 92,6 млн. руб. (в том числе средства местного бюджета - 27,6 млн. руб.). Также 1 жилое помещение приобретено Департаментом по управлению государственным имуществом ХМАО–Югры, которое передано в собственность МО Сургутский район. Кроме того, в текущем году 1 жилое помещения из состава специализированного жилищного фонда, предназначенное для обеспечения лиц из числа детей-сирот и детей, высвободилось и предоставлено указанной категории.

Все дети-сироты, состоящие в списке на 2022 год, были обеспечены жилыми помещениями в полном объеме.

У Сургутского района отсутствуют просроченные и неисполненные обязательства перед детьми-сиротами в части предоставления жилья. С 2017 года по настоящее время муниципалитетом приобретено **115 квартир** на сумму 228,7 млн. руб. для обеспечения лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Планы на 2023 год: в списке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа, подлежащих обеспечению жилыми помещениями по договору найма специализированного жилого фонда, в 2023 году состоит 19 человек.

Следует отметить, что с 01.01.2023 полномочия по приобретению жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений передаются на региональный уровень.