

МАГАДАН

Земельные отношения

С целью оформления прав на земельные участки в рамках предоставления муниципальных услуг поступило 4204 заявлений граждан и юридических лиц. В рамках межведомственного информационного взаимодействия:

- направлено 10472 запроса с использованием электронных услуг и сервисов, размещенных на портале Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>);
- направлено 1279 запросов в МВД, ФНС, СФР с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) с подключением к ней региональных систем исполнения регламентов (СИР-3);
- с использованием веб-сервиса ФГБУ «ФКП Росреестра» направлено 947 постановлений мэрии города Магадана с приложением XML-схем расположения земельных участков для их последующего отображения на официальном портале Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://srzu.kadastr.ru/>);
- в отношении 154 земельных участков проведены работы по внесению изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости;
- в отношении 101 земельного участка проведены работы по постановке (снятию) с государственного кадастрового учета;
- в отношении 458 земельных участков проведены работы по государственной регистрации и прекращению прав на земельные участки;
- в отношении 274 объектов недвижимости проведены работы по переводу из помещения в здание;
- подготовлено и направлено на согласование в мэрию города Магадана 1926 проектов постановлений по распоряжению земельными участками, зарегистрировано 1820 постановлений мэрии города Магадана.
- подготовлено и направлено в департамент имущественных и жилищных отношений мэрии города Магадана 1092 пакета документов для заключения договоров аренды, купли-продажи, соглашений о перераспределении земельных участков, а также для организации и проведения аукционов по заключению договоров аренды и купли-продажи на земельные участки.

За отчетный период рассмотрено 645 обращений граждан и юридических лиц, а также запросов по предоставлению информации государственным органам и органам местного самоуправления.

В рамках реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с начала реализации по 2024 год проведены мероприятия в отношении 2796 земельных участков по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Проводилась работа с льготными категориями граждан (инвалиды I и II группы, семьи, имеющие детей-инвалидов, участники СВО) по предоставлению в собственность бесплатно земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства. За отчетный период инвалидам и семьям, имеющим детей инвалидов, направлено 48 уведомлений о наличии земельных участков, принято 8 решений о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно. За отчетный период участникам СВО направлено 7 уведомлений о наличии земельных участков, принято 1 решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно. В соответствии с иском прокуратуры города Магадана Магаданским городским судом вынесены решения, согласно которым на

мэрию города Магадана возложены обязанности по обеспечению земельных участков, предоставленных в собственность многодетным гражданам, объектами инженерной инфраструктуры: системами централизованного или индивидуального теплоснабжения, системами централизованного водоснабжения и водоотведения или нецентрализованной системой холодного водоснабжения и септиком (иным оборудованием, обеспечивающим нецентрализованное водоотведение). В связи с невозможностью исполнения требований, предусмотренных Законом Магаданской области от 21.07.2011 № 1419-ОЗ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан, имеющих трех и более детей, земельных участков на территории Магаданской области» предоставление земельных участков многодетным гражданам временно приостановлено для определения технических возможностей и источников финансирования реализации указанных мероприятий.

В соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 01.10.2016 на территории муниципального образования «Город Магадан» в микрорайонах Снежный, Снежная Долина, в районе поселков городского типа Сокол и Уптар реализуется программа «Дальневосточный гектар», направленная на предоставление гражданам в безвозмездное пользование земельных участков с возможностью последующей передачи таких земельных участков в собственность или аренду. Так, в 2024 году поступило 38 заявлений о предоставлении земельных участков в безвозмездное пользование, по результатам рассмотрения которых заключено 19 договоров безвозмездного пользования, 9 земельных участков предоставлено в собственность бесплатно.

В 2024 году установлены 3 публичных сервитута, из которых 1 – в целях эксплуатации сетей холодного водоснабжения в городе Магадане, 2 – в целях размещения ливневой канализации для отвода поверхностных вод с территории аэропорта Магадан (Сокол) и выполнения мероприятий по водопонижению грунтовых вод. Проведена активная работа по предоставлению земельных участков в рамках реализации «гаражной амнистии» и «дачной амнистии 2.0» в соответствии со статьями 3.7, 3.8 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Так, за период 2024 года передано в собственность бесплатно 298 земельных участков. С целью оптимизации процедуры предоставления земельного участка в собственность бесплатно отдельным категориям граждан в 2025 году планируется внесение изменений в закон Магаданской области от 06.06.2008 № 1005-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан» в части порядка предоставления земельных участков.

Имущественные отношения

На территории муниципального образования «Город Магадан» функциональным органом мэрии города Магадана, который, представляя интересы собственника муниципального имущества – муниципального образования «Город Магадан», владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах полномочий, установленных действующим законодательством, является Департамент

имущественных и жилищных отношений мэрии города Магадана (далее - Департамент).

Что наиболее значимое удалось сделать в 2024 году?

Автоматизация учета муниципального имущества Департаментом был сделан большой шаг к решению проблемы автоматизации учета муниципального имущества. До 2024 года электронный учет имущества осуществлялся в форме неавтоматизированной электронной таблицы на базе офисного пакета Microsoft Works, поддержка которого была прекращена разработчиком в 2007 году.

В 2024 году Департаментом были приобретены неисключительные права на использование единой информационной системы управления государственным и муниципальным имуществом «БФТ.Имущество», разработчиками произведены установка и конфигурирование информационной системы, и с октября месяца Департамент выполнил существенный объем работ по наполнению системы данными о муниципальном имуществе, а также о правах и состояниях в его отношении. Также в 2024 году произведена настройка и тестирование информационного взаимодействия «БФТ.Имущество» с информационными системами Росреестра и ГИС ГМП. Разработка нормативных актов.

С 16.02.2024 года утратил силу порядок ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденный Минэкономразвития России приказом от 30.08.2011 № 424. Соответственно, с 17.02.2024 года вступил в силу новый порядок, утвержденный Приказом Минфина России от 10.10.2023 № 163н. Во исполнение новых требований, Департаменту в 2024 году потребовалось перестроить свою работу по ведению реестра муниципального имущества, в связи с чем были разработаны и приведены в соответствие следующие нормативные акты:

- положение об учете муниципального имущества муниципального образования «Город Магадан» и ведении реестра муниципального имущества муниципального образования «Город Магадан»;
- порядок списания муниципального имущества муниципального образования «Город Магадан»;
- правила формирования реестрового номера объекта муниципального имущества и структура реестра муниципального имущества муниципального образования «Город Магадан».

В течение 2024 года работа по ведению реестра муниципального имущества по новым правилам Департаментом была реализована в полном объеме. Для определения коэффициента годовой арендной платы за земельный участок Департамент в 2024 году проанализировал рыночную стоимость аренды земельных участков, оцениваемых в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в 2022-2023 годы, и выявил среднее процентное значение от стоимости 1 кв.м. по кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков по отношению к 1 кв.м. рыночной стоимости по результатам оценки. Таким образом, были установлены и обоснованы коэффициенты и их значения в целях определения рыночно обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю; при этом коэффициенты призваны не допустить дефицит местного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически

справедливого баланса интересов муниципального образования «Город Магадан» и арендаторов земельных участков.

На основании обоснованных коэффициентов Департаментом были разработаны и постановлениями мэрии города Магадана утверждены:

- порядок определения корректирующего коэффициента для расчета арендной платы за использование земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Город Магадан», государственная собственность на которые не разграничена;

- порядок определения размера арендной платы за предоставляемые в аренду земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Магадан», условий и сроков ее внесения

- порядок определения корректирующего коэффициента для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Магадан» В целях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства Департаментом в 2024 году также разработано и утверждено Положение о предоставлении льгот по оплате за пользование муниципальным имуществом (за исключением земельных участков), включенным в перечень муниципального имущества муниципального образования «Город Магадан», предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

На основании Методики определения критериев оптимальности состава государственного и муниципального имущества и показателей эффективности управления и распоряжения им, утвержденной

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2020 года № 2645-р, Департаментом для учреждений и предприятий были подготовлены:

- рекомендации по подготовке отчетности о результатах оценки эффективности использования муниципального имущества муниципального образования «Город Магадан»

- рекомендации по подготовке отчетности о результатах мероприятий по вовлечению в хозяйственный оборот (списанию) излишнего недвижимого имущества.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

Наиболее трудной проблемой в отчетном периоде являлось отсутствие единообразного понимания сути разграничения полномочий по управлению и распоряжению муниципальным имуществом, между Департаментом и учредителями муниципальных предприятий и учреждений. Для решения указанной проблемы Департаментом проводились разъяснительные мероприятия на планерных заседаниях мэра города Магадана, учредителям подведомственных предприятий и учреждений направлялись письменные разъяснения, так же были подготовлены соответствующие рекомендации по использованию муниципального имущества. Однако проблема остается актуальной и требует продолжения работ в данном направлении в 2025 году.

Какие задачи стоят в 2025 году?

1. Обеспечение поступлений доходов в бюджет муниципального образования «Город Магадан» от эффективного использования муниципальной собственности.

2. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в рамках реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3. Выявление, постановка на учет и регистрация прав на бесхозное имущество.

4. Эффективное использование муниципального имущества, переданного в аренду и безвозмездное пользование.

5. Совершенствование претензионной работы с арендаторами, имеющими задолженности по арендным платежам.

6. Завершение начатой в 2024 году работы по наполнению информационной системы «БФТ.Имущество» данными о муниципальном имуществе, расширение имеющегося функционала информационной системы с целью автоматизации претензионно-исковой деятельности, а также завершение полного перевода системы начисления платы за использование имущества и учета поступающих платежей в автоматическом режиме через «БФТ.Имущество» во взаимодействии с ГИС ГМП.

7. Обеспечение между Департаментом и учредителями муниципальных предприятий и учреждений единообразного понимания сути разграничения полномочий по управлению и распоряжению муниципальным имуществом.

Какую помощь и содействие может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций?

Сбор и обобщение региональной практики по решению вопрос обоснованности возможности передачи третьим лицам прав по договору на размещение нестационарного торгового объекта на землях и земельных участках на территории муниципального образования. Организация семинаров и конференций по обмену опытом между представителями органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения. Консультационная поддержка профессионального сообщества. Например, в форме ответов на тематические запросы. Разработка методических материалов по применению оптимальных моделей системы муниципального управления.

Наиболее важные и актуальные вопросы для обсуждения их на мероприятиях АСДГ по обмену опытом?

1. Опыт хранения и утилизации бесхозных движимых вещей и найденных вещей, которые не востребованы для нужд муниципального образования, без принятия таких вещей в собственность муниципального образования.

2. Наиболее важные и актуальные темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов? Осуществление мероприятий, проводимых уполномоченными органами муниципального образования «Город «Магадан» в рамках муниципального земельного контроля, предполагает установление фактов несоответствия площади используемого гражданином, юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем земельного участка площади земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. При этом, учитывая особенности местоположения и фактического состояния подлежащих осмотру территорий (зарастание, замусоривание земельных участков и прилегающих к ним территорий, а также отсутствие межевых знаков, позволяющих однозначно определить прохождение границы земельного участка на местности), подтвердить и зафиксировать указанные факты нарушения границ использования земельных

участков без проведения соответствующих инструментальных замеров на местности не представляется возможным. Учитывая, что использование необходимого специализированного оборудования для проведения инструментальных измерений территорий требует определенных умений и навыков, необходимо проведение соответствующего обучения сотрудников уполномоченных органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль.

3. Предложения о прохождении обучения по вопросам в сфере муниципального земельного контроля, как правило, направляются по темам, содержащим общие базовые вопросы и не предусматривает курсов по обучению работе с вышеуказанным оборудованием. В этой связи, представляется оптимальным проведение обучения в целях приобретения практических навыков по работе со специализированным оборудованием для проведения инструментальных измерений территорий (в том числе по обработке пространственных данных, полученных по результатам измерений). Так же актуальной темой для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации муниципальных служащих являются: организация обработки персональных данных и обеспечение информационной безопасности в органах муниципального управления.