

СУРГУТСКИЙ РАЙОН

Земельные отношения

В рамках национального проекта «Жильё и городская среда» на территории Сургутского района в 2024 году введено 125,4 тыс. кв. м жилья, в 1,4 раза выше планового показателя. Исключительные результаты работы в жилищном строительстве заключаются в четком планировании формирования и предоставления земельных участков для застройки жилыми домами.

Сохраняется заданный в предыдущие годы темп снижения дебиторской задолженности за использование земельных участков. Уровень долга арендаторов земельных участков по состоянию на 31.12.2024 составил 35 181,6 тыс. руб., или 6,03 % в общем объеме поступивших доходов от аренды земель. Отдельным категориям арендаторов предоставляются меры имущественной поддержки.

В 2024 году на территории Сургутского района в отношении арендной платы за земельные участки общая сумма поддержки составила 3,67 млн. руб., из них:

- в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Сургутского района, предоставленных в аренду лицу, с которым заключено концессионное соглашение, установлена минимальная арендная плата в размере одного рубля в год и общая сумма оказанной поддержки составила 1,44 млн. руб.;

- при передаче в аренду земельных участков субъектам малого и среднего предпринимательства применяется льгота в размере снижения арендной платы в два раза, тем самым мера поддержки для субъектов малого и среднего предпринимательства составила 2,23 млн. руб.

Объём денежных средств, поступивших в доход бюджета района по договорам аренды земельных участков, предоставленных на торгах в 2024 году, составил 38 124,12 тыс. руб.

Кейсы актуальных проблем:

1) Реализация прав многодетных семей на получение бесплатно земельного участка для индивидуального жилищного строительства. С учётом распространяющейся по территории России судебной практики, основанной на определении Конституционного Суда РФ от 09.11.2017 № 2516-О, земельные участки отдельным категориям граждан надлежит обеспечивать всеми видами инженерных коммуникаций, независимо от того, имеется ли населенном пункте соответствующая коммунальная инфраструктура.

Анализ практики показал, что аналогичная проблема имеется практически во всех муниципальных образованиях, являющихся членами Ассоциации.

2) Установление владельца имущества, выявленного в результате подготовки аукционной документации, сведения о собственнике которого отсутствуют в ЕГРН, а также проведение мероприятий по признанию имущества бесхозным, что в конечном итоге значительно увеличивает сроки проведения аукциона.

3) Определение соразмерности земельного участка в целях принятия решения о предоставлении земельного участка для эксплуатации зданий, сооружений, расположенных на таких участках. Согласно статье 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. При этом нормы соразмерности земельного участка, необходимого для эксплуатации указанных зданий и сооружений, земельным законодательством не урегулированы, что в свою очередь, создаёт сложности при принятии решения о предоставлении земельного участка под указанные цели и зачастую приводит к судебным разбирательствам.

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

5) Пересечение границ земельных участков, учтенных в кадастре недвижимости и право распоряжение которыми находится у органов местного самоуправления, с Лесничеством. В 2024 году Росреестром проведена работа по постановке на кадастровый учёт лесничеств без учета границ ранее сформированных земельных участков. Наличие данных пересечений лишает орган местного самоуправления возможности вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот.

6) Наличие установленного ограничения по ставке арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов или проведения работ, связанных с использованием недрами и инициирование внесения изменений в федеральное законодательство - постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации». Анализ практики показал, что аналогичная проблема имеется практически во всех муниципальных образованиях, являющихся членами Ассоциации.

7) Методика определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость земельных участков является основной составляющей в формуле определения размера арендной платы. Действующая методика определения кадастровой стоимости дает необъективные результаты, поскольку в отношении земельных участков с объектами линейного назначения применяются понижающие коэффициенты, в том числе к площади земельного участка, что в целом влияет на снижение доходов местного бюджета. Задачи на 2025 год:

1) Проработка вопроса о введении дополнительных мер поддержки отдельных категорий граждан (в части расширения круга лиц, имеющих право на получение выплаты взамен предоставления земельного участка).

2) Проведение комплексных кадастровых работ.

3) Проведение работ в рамках статьи 69.1 «Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» Федерального Закона от 13.07.2015 № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4) Контроль за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении земельных участков.

На мероприятиях АСДГ по обмену опытом предлагается обсудить:

- практику определения соразмерности земельного участка в целях принятия решения о предоставлении земельного участка для эксплуатации зданий, сооружений, расположенных на таких участках
- практику определения виновных в нарушении обязательных требований земельного законодательства лиц и привлечения их к ответственности при предоставлении земельных участков в пользование, а также при отсутствии сведений о правообладателе земельного участка.
- практику освобождения земельных участков от несанкционированных свалок: пути предупреждения и решения;
- проблему пересечения границ земельных участков с границами Лесничеств, в частности, возможность исключения из сведений ЕГРН информации о расположении земельных участков в границах Лесничеств, в случае, если пересечения составляют минимальную среднеквадратичную погрешность;
- проблему перевода лесного участка в земли сельскохозяйственного назначения в целях приведения границ существующих дачных кооперативов с фактически занимаемыми, которые не попадают под действие закона «О лесной амнистии»;
- проблему обеспечения земельных участков отдельным категориям граждан всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе децентрализованными (автономными) системами;
- проблему в наличии установленного ограничения по размеру арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов или проведения работ, связанных с использованием недрами, которое попадает под действие п.4 ст.39.7 Земельного кодекса РФ от 01.03.2015.

Существует необходимость в следующих направлениях повышения квалификации: обучение муниципальных служащих, осуществляющих муниципальный земельный контроль, правоприменительная практика новелл земельного, градостроительного законодательства, законодательства о кадастровом учете, рекомендации применения законодательства, обучение муниципальных служащих работе с информационными системами (ГИС «ТОР КНД», ФГИС «ЕРКНМ», ФРГУ «ЕРВК»), распределение полномочий между сельскими, городскими поселениями и администрацией муниципального района по освобождению земельных участков от несанкционированных свалок.

Имущественные отношения

По состоянию на 01.01.2025 в реестре муниципальной собственности Сургутского района учитывается 10 924 объекта, что на 246 объектов больше предыдущего года (2023 год - 10 678 объектов).

Увеличение количества объектов, учтённых в реестре муниципального имущества Сургутского района, обусловлено следующими факторами:

- приобретение жилых помещений во вновь построенных домах для исполнения государственных полномочий и муниципальных программ, приём в собственность жилых помещений, расположенных в расселённых домах, признанных аварийными, непригодными для проживания в рамках жилищных программ;
- приобретение в муниципальную собственность объектов, построенных и введенных в эксплуатацию муниципальным казённым учреждением «Управление капитального строительства Сургутского района», а также приобретение сетей тепловодоснабжения, водоотведения и электроосвещения на основании договоров безвозмездной передачи;
- приобретение автотранспортных средств и оборудования муниципальными учреждениями и предприятиями Сургутского района в ходе финансово-хозяйственной деятельности.

Вместе с тем, в целях реализации распоряжения Правительства Российской Федерации от 02.09.2021 № 2424-р «Об утверждении национального плана («Дорожной карты») развития конкуренции в Российской Федерации на 2021-2025 годы» на 47 единиц сокращено количество объектов муниципальной собственности, не предназначенных для решения вопросов местного значения. Такое имущество передано в государственную собственность Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

В отчётном году проведена техническая инвентаризация 167 объектов недвижимого имущества (изготовление технической, кадастровой документации). Подготовлено 64 акта 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 01.01.2025 сняты с кадастрового учета (прекращено право собственности) 297 жилых помещений и 18 объектов нежилого фонда, бывших в собственности муниципального образования.

В 2024 году проведен текущий ремонт 7 объектов нежилого фонда на общую сумму 3 034,8 тыс. руб. На постоянной основе ведется работа по включению объектов в Адресный список объектов муниципального жилищного фонда Сургутского района, подлежащих капитальному ремонту. В 2024 году на рассмотрение принято 6 обращений нанимателей жилых помещений о проведении ремонта. В отношении 1 жилого помещения принято решение о проведении капитального ремонта.

Одним из направлений развития малого и среднего бизнеса на территории Сургутского района является оказание субъектам малого и среднего предпринимательства (далее - 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 (далее - Перечень).

По состоянию на 01.01.2025 в Перечень включено 112 объектов муниципального имущества, что на 19,1 % выше, чем на начало 2024 года. За последние 5 лет Перечень имущества увеличился более, чем на 50 единиц.

Площадь сданного в аренду недвижимого имущества, включенного в Перечень имущества для МСП, составляет 9,8 тыс. кв. м из 10,5 тыс. кв. м.

Недвижимое имущество передается в аренду субъектам МСП по льготной ставке арендной платы в размере 310 руб./кв. м в месяц, 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 Перечень имущества включены нежилые помещения небольшой площадью - до 20 кв. м для передачи самозанятым гражданам на конкурсной основе и на льготных условиях - в размере 30 % от полной стоимости арендной платы.

На 01.01.2025 12 объектов муниципальной собственности переданы в аренду самозанятым гражданам, которые осуществляют образовательную деятельность, оказывают бытовые услуги, осуществляют организацию и проведение спортивных мероприятий.

Возможность поддержки СОНКО на муниципальном уровне определена Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

В Сургутском районе оказывается широкая имущественная поддержка СОНКО, которая позволяет некоммерческим организациям осуществлять уставную деятельность без серьезных финансовых затрат на аренду имущества, в связи с чем администрацией Сургутского района в июне 2020 года установлена льготная ставка арендной платы для социально ориентированных некоммерческих организаций в размере 1 рубль в месяц за 1 объект муниципального имущества.

Основными требованиями, предъявляемыми к некоммерческой организации, желающей воспользоваться такой льготой, являются: обязательная регистрация СОНКО на территории Сургутского района, отсутствие задолженности по налогам и сборам и осуществление видов деятельности, предусмотренных федеральным законом «О некоммерческих организациях».

Отбор некоммерческих организаций на предоставление имущественной поддержки осуществляется специальной комиссией, в состав которой входят в том числе представители общественности, путем ранжирования поданных заявок по установленным критериям.

При прочих равных условиях, преимущества предоставляются некоммерческим организациям, которые готовы вложить собственные средства в улучшение потребительских качеств муниципального имущества, которое передается им в аренду на льготных условиях.

Извещения о проведении отбора СОНКО на право аренды муниципального имущества размещаются на официальном сайте администрации Сургутского района и в социальных сетях.

Перечень имущества, предназначенного для передачи в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям на льготных условиях, определен постановлением администрации Сургутского района от 22.09.2016 № 3300 «Об утверждении перечня муниципального имущества, находящегося в собственности Сургутского района, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав некоммерческих организаций), предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе социально ориентированным некоммерческим организациям».

Количество объектов, включенных в Перечень для передачи в аренду СОНКО в 2024 году, составило 16 объектов недвижимого имущества общей площадью 1169,8 кв. м и 69 ед. движимого имущества.

По состоянию на 01.01.2025 некоммерческим организациям предоставлены в аренду 100 % объектов недвижимого имущества и 77 % объектов движимого имущества.

Согласно «дорожной карте» по поддержке деятельности некоммерческих организаций на территории Сургутского района в среднесрочной перспективе объём имущественной поддержки будет ежегодно увеличиваться не менее, чем на 10 %.

В целях расширения деятельности социальных предприятий, повышения уровня охвата населения услугами в сферах образования, здравоохранения, социальной защиты, существует необходимость снижения расходов социальных предприятий на аренду имущества.

С этой целью администрацией Сургутского района с 05.09.2023 введена льготная ставка арендной платы в сумме 1 рубль в месяц за 1 объект муниципального имущества в первые 2 года аренды имущества. Планируется, что эта мера позволит увеличить количество субъектов МСП, осуществляющих на территории Сургутского района деятельность, направленную на достижение общественно полезных целей и способствующую решению социальных проблем общества.

По состоянию на 01.01.2025 заключено 3 договора аренды муниципального имущества по льготной ставке арендной платы в сумме 1 рубль в месяц за 1 объект муниципального имущества общей площадью 296,6 кв. м.

В 2024 году район направил рекордную сумму средств на улучшение жилищных условий граждан - 6,1 млрд. рублей, что почти в 3 раза превышает объемы 2023 года. По всем программам муниципалитетом и гражданами за счет предоставленных субсидий приобретено 1 398 квартир (68,9 тыс. кв. м), это позволило улучшить жилищные условия 1 280 семей (3,5 тыс. человек).

Приоритетными направлениями реализации жилищных программ стали:

1. Ликвидация аварийного и фенольного фонда. Сегодня на территории района значится порядка 421 тыс. кв. метров аварийного жилья, что эквивалентно 1/3 окружного показателя (722 многоквартирных дома), в котором проживают более 7 тыс. семей (порядка 20 тыс. человек). Основная часть финансирования 2024 года - 5,1 млрд. руб. направлена именно на это мероприятие:

- объём субсидии (единая субсидия) из окружного бюджета составил 1,3 млрд. руб., приобретены 174 квартиры (г.п. Белый Яр - 7 квартир, г.п. Лянтор - 35 квартир, г.п. Федоровский - 132 квартиры) и выплачена выкупная стоимость за 84 жилых помещения, находившихся в аварийных домах. Улучшили жилищные условия 258 семей;

- в рамках стартовавшей в округе в сентябре 2024 года адресной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда¹ район получил 3,8 млрд. рублей, что позволило приобрести 651 жилое помещение (г.п. Белый Яр - 117 квартир, г.п. Федоровский - 208 квартир, г.п. Барсово - 50 квартир, с.п. Солнечный - 265 квартир, г.п. Лянтор - 11 квартир) и выплатить гражданам выкупную стоимость за 163 квартиры. Улучшили жилищные условия 814 семей;

- по «фенольной» программе объём средств составил 701,5 млн. руб. (федеральный бюджет - 227,5 млн руб., окружной бюджет - 278 млн руб., местный бюджет - 61,1 млн руб., бюджет Тюменской области - 134,9 млн руб.), за счёт которого администрацией приобретено 18 квартир и гражданами (за счет предоставленной субсидии на покупку жилья) приобретено 110 жилых помещений. Улучшили жилищные условия 108 семей (граждане приобретали по несколько жилых помещений).

2. Улучшение жилищных условий участников специальной военной операции (далее

- СВО) и членов их семей.

С 2023 года Сургутским районом приобретено 46 жилых помещений (г.п. Белый Яр

¹ Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 01.09.2024 № 325-п «Об адресной программе Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2024 - 2030 годы».

- 38 квартир, г.п. Лянтор - 8 квартир) на общую сумму 254,5 млн. руб. (окружной бюджет - 226,5 млн. руб., местный бюджет - 28 млн. руб.) для реализации первоочередного права данной категории граждан на переселение из аварийного жилищного фонда.

Кроме того, 20 участникам СВО и членам их семей, состоящим на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий по договорам социального найма, в 2024 году предоставлены субсидии на приобретение жилых помещений на общую сумму 89,1 млн. руб. (окружной бюджет - 79,3 млн. руб., местный бюджет - 9,8 млн. руб.).

За 2024 год улучшили жилищные условия 50 семей участников СВО.

3. Меры поддержки отдельным категориям граждан. Воспользовались социальной выплатой на улучшение жилищных условий 125 семей на общую сумму 165,6 млн. руб. (106 многодетных семей на сумму 141,3 млн рублей (взамен земельных участков), 14 семей с детьми на сумму 8,4 млн. руб., 3 молодые семьи на сумму 8,9 млн. руб., 1 ветеран боевых действий на сумму 1,8 млн. руб., 1 выезжающий с районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей на сумму 5,2 млн. руб.).

В 2025 году Сургутский район планирует направить на улучшение жилищных условий граждан порядка 4,1 млрд. руб., что позволит улучшить жилищные условия не менее 1 тыс. семей (2,8 тыс. чел.).

Приоритетным направлением жилищной политики по-прежнему остается переселение граждан из аварийного (фенольного) жилищного фонда, обеспечение населения качественным, современным и безопасным жильем с благоприятными условиями. В текущем году на эти цели будет направлено 3,8 млрд. руб., что позволит улучшить жилищные условия более 800 семей (2,5 тыс. чел.).

Также продолжится работа по улучшению жилищных условий участников СВО. В планах муниципалитета направить не менее 52 млн. руб. на предоставление субсидий участникам СВО и членам их семей на приобретение (строительство) жилых помещений в собственность, таким образом не менее 11 семей (25 человек) улучшат свои жилищные условия в 2025 году.

Кроме того, активно реализуется предоставление социальной выплаты взамен земельного участка многодетным семьям. В 2025 году на эти цели будет направлено финансирование в размере 80 млн. руб., что позволит улучшить жилищные условия 60 семей (290 человек).