

ТОМСК

Земельные правоотношения

С целью оформления земельных участков для эксплуатации индивидуальных жилых домов в соответствии с Законом Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» и ст. 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» («жилищная амнистия») в отношении 44 земельных участков принято положительное решение о предварительном согласовании их предоставления.

С целью оформления земельных участков для эксплуатации гаражей по «гаражной амнистии» в соответствии со ст. 3.7 Федерального закона № 137-ФЗ в отношении 580 земельных участков принято положительное решение о предварительном согласовании их предоставления.

В части земельных отношений администрацией Города Томска в 2024 году были выполнены комплексные кадастровые работы в отношении 9 кадастровых кварталов с целью устранения реестровых ошибок земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков

В середине 2024 года закончился переходный период для вступления в действие Закона Томской области от 27.12.2023 № 126-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, области земельных отношений между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Томской области и исполнительными органами Томской области».

С 03.06.2024 полномочия органов местного самоуправления муниципального образования «Город Томск» по распоряжению землями, государственная собственность на которые не разграничена, переданы на региональный уровень.

Земельный контроль

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» введены ограничения на проведение контрольных (надзорных) мероприятий в течение 2022-2024 годов, в связи с чем проведение проверочных мероприятий муниципального земельного контроля в отношении земельных участков не представляется возможным.

Вместе с тем в рамках проведения профилактических мероприятий муниципального земельного контроля за 2024 год объявлено 118 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации, приняты меры по начислению и взысканию неосновательного обогащения (на основании статьи 65 Земельного кодекса РФ, статей 1102, 1105 Гражданского кодекса РФ) в отношении пользователей 79 земельных участков общей площадью 21457,17 м².

Доходы от использования земельных ресурсов

В 2024 году доходы бюджета муниципального образования «Город Томск» от использования земельных ресурсов составили 1 461,2 млн руб., в том числе:

- земельный налог – 966,7 млн руб. (79,6% плановых назначений);
- арендная плата за землю – 353,3 млн руб. (102% плановых назначений);
- продажа земельных участков – 134,7 млн руб. (158% плановых назначений);
- сервитуты – 1,6 млн руб. (783% плановых назначений);
- перераспределение – 4,9 млн руб. (163% плановых назначений).

Имущественные отношения

Аренда муниципального имущества

Доходы от аренды муниципального имущества в 2024 году составили 63,8 млн руб. или 114,9% от утвержденных плановых назначений (55,5 млн руб.), в том числе:

- 46,5 млн руб. (72,9%) – аренда имущественных комплексов;
- 17,0 млн руб. (26,6%) – аренда нежилых помещений;
- 0,3 млн руб. (0,5%) – аренда движимого имущества.

По состоянию на 31.12.2024 действовало:

- 115 договоров аренды имущественных комплексов, в том числе 107 договоров в отношении объектов жизнеобеспечивающих систем (объекты водо-, тепло-, газо-, электроснабжения и т.п.);
- 108 договоров аренды нежилых помещений общей площадью 25 324,1 кв.м, в том числе 5 договоров в отношении имущества, включенного в перечень для субъектов малого и среднего предпринимательства, 63 договора аренды деревянного зодчества и объектов культурного наследия;
- 3 договора аренды движимого имущества;
- 2 концессионных соглашения, в том числе 1 соглашение в отношении объектов жизнеобеспечивающих систем Города Томска.

В отчетном году заключено 22 договора аренды муниципального имущества, в том числе: 20 договоров аренды муниципальных объектов недвижимости общей площадью 2 923,8 м² (из которых 12 в отношении объектов культурного наследия, деревянного/каменного зодчества, 1 договор аренды в отношении объекта, включенного в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации») и 2 договора аренды имущественных комплексов (договоры аренды ЖОС).

Муниципальный проект «Аренда за рубль»

По состоянию на 31.12.2024 в аренду передано 63 объекта деревянного зодчества (культурного наследия) (суммарная площадь объектов – 16 972,9 кв. м).

В 2024 году в соответствии с решением Думы Города Томска от 02.02.2016 № 129 «Об утверждении положения «Об установлении льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск» по 20 объектам деревянного зодчества (культурного наследия) арендаторам, осуществившим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению арендуемого объекта, на срок, необходимый для проведения работ (но не более чем на 4 года), установлена льготная арендная плата – применен коэффициент в размере 10% от стоимости арендной платы за объект.

В 2024 году согласно решениям комиссии по вопросам установления льготной арендной платы по 6 договорам аренды объектов культурного наследия и деревянного зодчества установлена арендная плата в размере 1 руб. в год на срок действия договора аренды (49 лет).

Приватизация

В прогнозный план (Программу) приватизации на 2024 год было включено 4 унитарных муниципальных предприятия, 1 доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, 18 объектов казны муниципального образования.

В течение года на приватизацию было выставлено:

- на аукцион 13 объектов с начальной ценой 27,1 млн руб. (в том числе 2 – из Программы приватизации 2023 года), продано 4 на сумму 7,1 млн руб.;
- на продажу посредством публичного предложения 6 объектов с начальной ценой 11,4 млн руб., продано 2 на сумму 3,1 млн руб. (средняя цена составила 73 % от начальной);
- в отношении 5 объектов недвижимости площадью 281,4 кв. м направлены предложения арендаторам о заключении договоров купли-продажи в порядке реализации предусмотренного законодательством преимущественного права на приобретение. Заключено 5 договоров на сумму 7,2 млн. руб. с рассрочкой оплаты от 3 до 5 лет

Всего за 2024 год приватизировано 11 объектов недвижимости на сумму 17,4 млн руб.

В городской бюджет в 2024 году поступило доходов от приватизации с учетом процентов и пеней 17,4 млн руб. при плане 26,9 млн руб., в том числе 6,4 млн руб. – платежи по рассрочкам за объекты, приватизированные до 2024 года.

Неисполнение плановых назначений по итогам 2024 года на 9 445,1 тыс. руб. обусловлено низкой коммерческой привлекательностью муниципального имущества. За год на аукционе продано 30,8% объектов недвижимости от числа выставленных, посредством публичного предложения – 33,3%. Из 4 проданных на аукционе объектов 3 проданы по начальной цене, по одному цена превысила начальную в 1,2 раза. Остались невостребованными 7 объектов недвижимости с начальной ценой 31 201,6 тыс. руб.

В 2024 г. завершена реорганизация УМП «Единый расчетно-кассовый центр г. Томска» путем преобразования в общество с ограниченной ответственностью.

В отношении УМП г. Томска «Комбинат Спецобслуживания» по организации похорон и предоставлению связанных с ними услуг (УМП «КСО») и УМП «Спецавтохозяйство г. Томска» (УМП «САХ») решения об условиях приватизации утверждены в 2024 году, однако мероприятия по реорганизации в отчетном году не завершены. Поскольку за истекший со дня определения подлежащего приватизации имущественного комплекса период в составе имущественных комплексов указанных предприятий произошли существенные изменения, которые влияют на размер уставного капитала хозяйственного общества, предполагается включить предприятия в Программу приватизации текущего года и утвердить новые решения об условиях приватизации.

Задачи на 2025 год:

- 1) Вовлечение в хозяйственный оборот объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков под объектами жизнеобеспечивающих систем Города Томска путем оформления права муниципальной собственности на указанные объекты недвижимости и земельные участки, и заключения в отношении указанного имущества договоров пользования (аренда/концессия).
- 2) Принятие мер по оптимизации неиспользуемого или неэффективно используемого имущества, в том числе путем приватизации, предоставления в аренду.

- 3) Сокращение перечня пустующих помещений путем вовлечения их в хозяйственный оборот.
- 4) Реализация комплекса мер по сокращению/стабилизации уровня дебиторской задолженности по арендной плате за землю и муниципальное имущество.
- 5) Завершение мероприятий по реорганизации муниципальных унитарных предприятий Города Томска. В 2025 году планируется завершить реорганизацию 2 унитарных муниципальных предприятия.
- 6) Предоставление муниципальных услуг в соответствии с утвержденными административными регламентами, а также выполнение комплексных кадастровых работ в отношении 41 кадастрового квартала. Также планируется проведение работ по образованию и постановке на государственный кадастровый учет земельных участков под объектами муниципальной собственности, автомобильными дорогами.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

- К числу наиболее значимых проблем можно отнести низкую платежную дисциплину отдельных арендаторов по своевременному внесению платы по договорам аренды земельных участков и муниципального имущества.
- Отсутствие высоколиквидного муниципального имущества, и, как следствие, постоянно снижающийся покупательский спрос, что делает все более затруднительным исполнение плановых назначений по доходам от продажи муниципального имущества.
- Проблемой в сфере бесплатного предоставления земельных участков льготным категориям граждан для индивидуального жилищного строительства и садоводства по-прежнему является необеспеченность выделенных территорий транспортной и инженерной инфраструктурой, а также отсутствие достаточного земельного ресурса в границах МО «Город Томск» для дальнейшего обеспечения льготных категорий земельными участками для индивидуального жилищного строительства и садоводства.

Также, как и в других регионах, по результатам публикаций извещений о предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства и садоводства в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, в 95% случаев поступают заявления от одних и тех же лиц, проживающих в Москве, Московской, Ульяновской и Тульской областях. Вследствие деятельности недобросовестных лиц, не имеющих намерения арендовать или покупать земельные участки в городе Томске, жители города лишены возможности приобрести участок для жилищного строительства и садоводства без проведения торгов. При этом, затрачиваются дополнительные бюджетные средства для подготовки таких земельных участков к торгам.

Какую помощь и содействие может оказать АСДГ?

Размещение на официальном сайте АСДГ информационных, аналитических материалов (отчетные данные; опыт решения вопросов специалистами других городов) по вопросам земельных, а также имущественных отношений.

Проведение конференций (совещаний) по обсуждению проблемных вопросов, в том числе правоприменительной практики, в сфере земельных отношений, а также организацию курсов повышения квалификации специалистов в данной отрасли.

Наиболее важные и актуальные темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации?

- Учитывая, что наиболее важными и актуальными вопросами в сфере имущественных отношений является вопрос заключения концессионных соглашений в максимально короткий срок, а также подготовку отчетов технического обследования по минимальной цене и подготовку достоверных финансово-экономических моделей, считаем данные темы наиболее актуальными для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации.
- Практика применения земельного законодательства.