

АБАКАН

Земельные отношения

1. Что наиболее значительного удалось сделать.

1.1. В целях обеспечения устойчивого развития территории Администрацией активно проводится работа по подготовке и утверждению Проектов планировки и Проектов межевания территории. Так, в 2017 году завершены работы по подготовке документации по планировке территории четырех промышленных узлов города Абакана, составляющие территорию порядка 192 га.

Кроме того, специалистами Администрации в 2017 году было самостоятельно разработано 5 Проектов планировки и 4 Проекта межевания территории города Абакана, что позволило сэкономить бюджетные средства, а также поспособствовало вовлечению в оборот новых земельных участков.

Поскольку, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ подготовка Проект; межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, реализация данного вида деятельности позволила выявить и устранить некоторые «погрешности» сложившегося землепользования и предусмотреть Проектами межевания территории образование новых земельных участков путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Соответственно, у собственников земельных участков в силу положений Земельного кодекса РФ, вступивших в силу с 1 марта 2015 года, появилась правовая возможность

увеличения за плату площади таких земельных участков. В 2017 году Администрацией было заключено 5 соглашений о перераспределении земельных участков, что также позволило увеличить доходную часть городского бюджета.

1.2. Администрацией на основании требований Постановления Правительства Республики Хакасия от 29.03.2016 № 139 «О порядке и условиях размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории Республики Хакасия» был разработан нормативный правовой акт - Постановление Администрации города Абакана от 20.09.2016 № 1454 «Об утверждении Положения «Об условиях договора о размещении объектов и порядке определения размера платы за размещение объектов на землях и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории города Абакана», позволивший в 2017 году активизировать предоставление муниципальной услуги по выдаче разрешения на размещение объектов, виды которых утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

Поскольку федеральным законодателем только в 2017 году был предусмотрен особый порядок регистрации права собственности на объекты, не требующие разрешения на строительство, необходимость в данной услуге возрастает.

Данная мера способствует уменьшению количества выявленных случаев нарушения обязательных требований земельного законодательства, связанных с самовольным занятием земельных участков.

1.3. В 2017 году, в связи с вступлением в силу новых положений Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», были разработаны и утверждены нормативные правовые акты, позволяющие специалистам Администрации, осуществляющим муниципальный земельный контроль, осуществлять профилактические мероприятия, направленные на предупреждение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями требований земельного законодательства, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям требований земельного законодательства.

Мероприятия по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа муниципального земельного контроля с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, а также разъяснительная работа позволили своевременно предпринять органу местного самоуправления соответствующие действия, предусмотренные требованиями к исполнению муниципальных функций, а также организовать плановые проверочные мероприятия.

1.4. В 2017 году Администрация заняла активную позицию в работе Комиссии по вопросам рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Республике Хакасия, а также в судебных процессах.

Земельный налог и арендная плата составляют существенную часть доходов местного бюджета, при этом кадастровая стоимость земельных участков является налоговой базой, а также служит основанием для расчета арендной платы. Федеральным законодательством предусмотрена возможность установления кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной посредством решений вышеуказанной Комиссии, а также в судебном порядке.

В ходе заседаний выявляются случаи недостоверных и (или) неполных сведений, на основании которых составлены отчеты, что оказывает негативное влияние на общий процесс осуществления оценочной деятельности. Проведенный анализ указывает, что такое участие обеспечивает значимый положительный экономический эффект для Администрации.

1.5. Решением Совета депутатов города Абакана от 24 октября 2017 № 486 утвержден Порядок обследования объектов земельных отношений на территории города Абакана.

1.6. Решением Совета депутатов города Абакана от 24 октября 2017 № 483 внесены изменения в Генеральный план города Абакана, являющийся основным документом территориального планирования столицы Республики Хакасия., в части изменения Схем Границ функциональных зон и размещения объектов капитального строительства.

2. Проблемы, возникающие при исполнении муниципальных функций и задач.

2.1. По-прежнему приходится констатировать факт бесперспективности некоторых мероприятий, осуществляемых в ходе проведения муниципального земельного контроля. По сути, порядок и механизмы, предусмотренные действующим законодательством не позволяют достигнуть желаемого эффекта от реализации такой муниципальной функции. В зонах жилой застройки, на земельных участках, находящихся в частной собственности, существуют и возникают самовольные автомойки, станции технического обслуживания и объекты торговли. Меры административного воздействия, применяемые к лицам, использующим земельные участки с нарушением разрешенного использования, и введенное законодателем увеличение суммы штрафа не приносят необходимых результатов.

Прекращение такой деятельности в порядке гражданского судопроизводства стало невозможным, поскольку судебная практика сложилась не в пользу органов местного самоуправления и суды отказывают в удовлетворении подобных исков.

Зачастую граждане фактически уклоняются от проведения проверочных мероприятий, поскольку в сравнении с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями ответственность за уклонение от проверочных мероприятий для граждан не предусмотрена.

2.2. Администрацией, по-прежнему, осуществляется координация и реализация муниципальных адресных программ развития застроенных территорий, утвержденных Советом депутатов г.Абакана в период 2013 и 2014 г.г., которыми предусмотрен снос ветхих многоквартирных малоэтажных домов:

1) «Развитие застроенной территории части 12 микрорайона III жилого района города Абакана на 2013 - 2020 годы», утверждена Решением Совета депутатов города Абакана о:

26.03.2013 №516.

2) «Развитие застроенной территории части 10 микрорайона IV жилого района город; Абакана на 2014 - 2021 годы», утверждена Решением Совета депутатов города Абакана о^г

22.04.2014 №104.

3) «Развитие застроенной территории части 10 микрорайона IV жилого района город; Абакана по нечетной стороне улицы Маршала Жукова в границах ул. Чертыгашева - просп Ленина на 2014 - 2019 годы», утвержденная Решением Совета депутатов города Абакана а 24.06.2014 № 136.

Относительно всех указанных застроенных территорий по результатам торгов заключены Договоры о развитии. При этом, до заключения Договоров о развитии застроенных территории вопрос аварийности таких домов не рассматривался. И: приобретение и снос предусматривалось осуществлять силами Застройщика в соответствии гражданским и земельным законодательством, то есть при достижении соглашений с и собственниками.

Однако, ход событий относительно реализации мероприятий некоторых муниципальных адресных программ сложилось таким образом, когда Застройщик не сможет самостоятельно договориться о приобретении помещений и многоквартирные дома был признаны аварийными и подлежащими сносу. В таких условиях, ввиду осуществления в сил действующего законодательства процедуры изъятия жилых помещений и земельных участков для муниципальных нужд и необходимости в дальнейшем проведения оценочны работ, заключения соглашений,

а также возможных судебных процессов, исполнении обязательств по заключенному договору объективно продлено.

Вместе с тем, развитие застроенных территорий в условиях прогрессирующе городского округа необходимо, поскольку создает альтернативу сокращающемуся количеству свободных земельных участков, предназначенных для многоэтажной застройки.

3. Поставленные задачи

3.1 Планами 2018 года, кроме исполнения текущих муниципальных функций задач, предусмотрено заключение муниципального контракта по описанию местоположения территориальных зон, установленных действующими Правилами землепользования и застройки города Абакана.

3.2. Специалисты Администрации приступили к осуществлению подготовительных мероприятий с целью проведения в 2019 году аукциона на выполнение комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории двух смежных кадастровых кварталов г. Абакана. В бюджете города Абакана на 2019 год предусмотрены денежные средства на данный вид работ.

Фактическое исполнение таких работ будет напрямую зависеть от наличия соответствующего финансирования из средств регионального и федерального бюджетов.

3.3. Запланировано продолжение выполнения работ силами Администрации по подготовке Проектов планировки и Проектов межевания территории города Абакана.

Имущественные отношения

В области управления муниципальным имуществом в 2017 году осуществлялось:

- формирование и ведение Реестра муниципальной собственности;
- оформление документов на приобретение, прием, передачу и отчуждение объектов муниципального имущества;
- передача имущества в хозяйственное ведение, оперативное управление и безвозмездное пользование;
- сдача муниципального имущества в аренду.

На 01.01.2018 стоимость основных фондов, находящихся в собственности муниципального образования город Абакан, составила 10 690 млн. руб.

Состав и стоимость муниципального имущества:

Показатели	Динамика стоимости муниципального имущества. млн. руб.				
	2015г.	2016г.	2017г.	2017 г. к	
				2015г.	2016г.
Стоимость муниципального имущества, в том числе:	1000 7	1017 3	1069 0	+683	+517
- жилой фонд	275	203	224	-51	+21
- нежилые здания, помещения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры	7071	7343	7416	+ 345	+ 73

- транспортные средства	256	76	279	+23	+ 3
- прочие основные средства	2 405	2 351	2 771	+366	+420
Имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за МП и МУ	9381	8862	8432	-949	-430
Имущество муниципальной казны	626	1311	2258	+ 1632	+947

Учет имущества и ведение Реестра муниципальной собственности осуществляется на магнитных носителях. Всего в муниципальной собственности находится 13 муниципальных предприятий (из них 1 предприятие находится в процессе реорганизации, 2 предприятия - в процессе ликвидации), 3 муниципальных казенных учреждения, 95 муниципальных бюджетных учреждений (из них 1 муниципальное учреждение в процессе ликвидации), 4 муниципальных автономных учреждения, 2 муниципальных фонда.

От лица муниципального образования город Абакан Комитет является учредителем в 12 хозяйственных обществах и принимает участие в управлении ими.

Проводилась дальнейшая работа по приведению в соответствие с действующим законодательством Уставов муниципальных предприятий, учреждений.

В порядке контроля за деятельностью муниципальных предприятий, учреждений и предприятий смешанной формы собственности анализировались их балансы, проводились мероприятия по повышению эффективности деятельности предприятий, осуществлялось согласование списания основных средств и оформление передачи их с баланса на баланс.

В отчетном году поступления от приватизации составили 42 099 тыс. руб., также принято решение о приватизации Муниципального унитарного предприятия г. Абакана «Управляющая жилищная компания» путем преобразования в общество с ограниченной ответственностью, единственным учредителем которого является муниципальное образование город Абакан.

Принято в муниципальную собственность 46 объектов инженерной инфраструктуры.

Зарегистрировано право муниципальной собственности на 60 объектов недвижимого имущества. 7 объектов поставлено на учет как бесхозяйное имущество.

Задачи муниципального образования город Абакан на 2018 год

1. Увеличение поступлений в бюджет города от использования муниципального имущества.

2. Выявление бесхозяйного имущества, его инвентаризация и оформление документов на прием в муниципальную собственность.

3. Продолжение работы по регистрации права муниципальной собственности на имущество, а также регистрации права хозяйственного ведения и оперативного управления на имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями.

4. Повышение эффективности использования муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями, а также в муниципальной казне.

5. Осуществление контроля за использованием недвижимости, закрепленной за муниципальными предприятиями и учреждениями.

6. Повышение инвестиционной привлекательности объектов муниципальной собственности.

7. Максимальное сохранение имущества в собственности муниципального образования и достижение наибольшей эффективности от его использования.