

ЗЕЯ

1. Земельные отношения

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2017 году?

В соответствии с федеральным и областным законодательством администрация города Зеи управляет и распоряжается на территории города землями, государственная собственность на которые не разграничена, и землями, находящимися в муниципальной собственности.

За 2017 год Администрацией города Зеи подготовлено 373 постановления по вопросам регулирования земельных отношений (в 2014 - 735, в 2015 - 845, в 2016 - 685).

В собственность и в аренду физическим лицам было предоставлено 235 земельных участка, общей площадью 15,23 га, в том числе в собственность предоставлено 192 земельных участка, площадью 7,54 га, в аренду - 43 земельных участка, площадью 7,69 га.

Юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование, в аренду, в безвозмездное срочное пользование предоставлено 22 земельных участка, общей площадью 16,11 га, в том числе в аренду предоставлено 12 земельных участков, площадью 13,35 га, в постоянное (бессрочное) пользование - 3 участка, площадью 0,77 га, в безвозмездное срочное пользование - 1 участок, площадью 1,99 га.

На основании Закона Амурской области № 489-03 продано земельных долей под гаражами - 122 доли, общей площадью 4044 кв. м., на сумму 503989 руб., стоимость 1 кв. м. под гаражом составила 125 руб.

Продано под гаражами 75 земельных участков площадью 2448 кв. м., на сумму 264367,72 руб., стоимость 1 кв. м под гаражом составила 108 руб.

На аукционах под ИЖС продано 2 участка общей площадью 3000 кв. м., на сумму 1976659,3 руб., стоимость 1 кв. м составила 659 руб. Два земельных участка площадью 3000 кв. м. проданы единственному участнику аукциона за 479371 руб., стоимость 1 кв. м составила 160 руб. Под ИЖС на основании Закона Амурской области № 489-03 продан 21 земельный участок, общей площадью 12842 кв. м., на сумму 743391 руб., стоимость 1 кв. м составила 57,9 руб.

На основании Закона Амурской области № 489-03 продано превышение бесплатной нормы предоставления земельного участка (1500 кв. м.) 1697 кв. м. нз сумму 23473,8 руб., стоимость 1 кв. м составила 13,84 руб.

Под объекты торговли на основании Закона Амурской области 519-03 продан 1 земельный участок, общей площадью 84 кв. м., на сумму 10457 руб., стоимость 1 кв. м составила 124,5 руб.

Под объекты придорожного сервиса проданы единственным участникам аукциона 2 земельных участка, площадью 8230 кв. м., на сумму 957534 руб.. стоимость 1 кв. м составила 116,35 руб.

Итого продано земельных участков на сумму 3384000,1 руб.

С 01.02.2017 года начался третий этап предоставления гражданам земельных участков в безвозмездное пользование, обратившихся через ФИС «На Дальний Восток, РФ». В 2017 году поступило 125 заявлений на предоставление земельных участков в безвозмездное пользование. Заключено 74 договора безвозмездного пользования земельными участками, из которых все зарегистрированы в Росреестре. Общая площадь предоставленных участков составила 36,93 га.

В 2017 году предоставлено 2 земельных участка многодетным семьям, площадью 2400 кв. м. Предоставление земельных участков проводилось за счет изъятия не используемых участков, находящихся в аренде.

2. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

Проблемой, которую не удастся решить, является упрощенный порядок оформления права собственности на земельные участки, принятый Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». Применение так называемой «дачной амнистии» было рассчитано на упрощенное оформление прав на земельные участки, но не на совершение с ними сделок после оформления прав. Оформив права на земельный участок в упрощенном виде, предполагалось, что собственник участка должен установить его границы, т.е. определить земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи и придать ей уникальные характеристики объекта недвижимости. Однако, началась сделки с данными земельными участками и, как следствие этого, судебные споры, где в качестве ответчика привлекается администрация города. В соответствии со статьей 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Без межевания установить такие уникальные характеристики невозможно. Однако сделки с земельными участками, оформленными в упрощенном порядке продолжаются.

В 2017 году практически остановилось оформление прав на строения кооперативных гаражей, расположенных на земельных участках, находящихся в общей долевой собственности, из-за того, что кадастровая палата отказывалась осуществлять постановку на кадастровый учет строений без предоставления документов на ввод в эксплуатацию индивидуальных гаражей и зданий блоков гаражей бывших гаражно-строительных кооперативов или проектной документации. Кадастровые инженеры прекратили принимать у граждан заявления на изготовления технических планов как на здание блока гаражей, так и на помещение гаража в блоке в связи с тем, что гражданин не может предоставить проектные документы и акт ввода в эксплуатацию, а кадастровая палата делает приостановку рассмотрения технического плана.

Администрация города в адрес кадастровой палаты направляла разъяснения на этот счет (Строительство на территории города Зеи зданий блоков гаражей гаражно-строительных кооперативов осуществлялось в 80-90-х годах прошлого века до вступления в действие Градостроительного кодекса РФ на основании решений Зейского городского Совета народных депутатов о предоставлении земельных участков для строительства гаражей-стоянок. Указанные решения являлись основанием для застройки выделенных земельных участков индивидуальными

гаражами, объединенными в блоки. В указанный период было построено более 90 зданий блоков гаражно-строительных кооперативов.

Порядок, установленный постановлением Совета Министров СССР от 23.01.1981 № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», распространялся на объекты производственного назначения, которые строились за счет централизованных капитальных вложений, выделенных министерствам и ведомствам.

Здания блоков кооперативных гаражей, состоящие из гаражей-стоянок индивидуального пользования, строились за счет индивидуальных застройщиков. Приемка таких объектов в эксплуатацию в соответствии с постановлением Совета Министров от 23.01.1981 № 105 не предусматривалась.

По действующему законодательству разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию гаражей на земельных участках, предоставленных физическим лицам, не требуется (ч. 17 статьи 51, ч. 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ).

Однако проблемы, возникающие у граждан, при постановке на государственный кадастровый учет здания блока индивидуальных гаражей и при последующей государственной регистрации права собственности на помещения в зданиях блоков бывших кооперативных гаражей остается не разрешимой, что влечет за собой отсутствие возможности вовлечения дополнительно в налоговый оборот объектов недвижимости с целью пополнения доходной части бюджета.

3. Какие задачи стоят в 2018 году?

В 2018 году Комитету предстоит обеспечить бесплатными земельными участками для индивидуального жилищного строительства все нуждающиеся • многодетные семьи (более 30 семей). Предполагается сформировать и предоставить более 30 земельных участков.

В текущем году администрация города намерена выставить на аукционы по продаже в собственность от 3 до 5 земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности, под индивидуальное жилищное строительство.

Продолжить работу по оформлению прав на земельные участки членами бывших гаражно-строительных кооперативов.

Продолжить работу с постановкой на кадастровый учет городских дорог и территориальных зон, предусмотренных градостроительными регламентами.

Продолжать работу по предоставлению земельных участков в рамках Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем?

Оказать содействие в решении проблемы с оформлением технических планов на здания блоков гаражей и помещений машинно-мест в них (без предоставления проектов и актов ввода в эксплуатацию данных объектов) путем заполнения декларации в соответствии с п. 20 Приказа Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке,

состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

5. Считаете ли Вы целесообразным проведение конференции (совещания и пр.) по обсуждению наиболее актуальных вопросов и решению проблем отрасли?

Считаем, что вышеуказанная проблема с оформлением технических планов на здания блоков гаражей и помещений машинно-мест в них заслуживает обсуждения на конференции, т.к. это проблема актуальна в масштабах всей страны.

2. Имущественные отношения

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2017 году?

Одним из способов распоряжения муниципальным имуществом является предоставление имущества в пользование, в том числе в аренду.

В 2017 году от аренды движимого и недвижимого имущества в городской бюджет перечислено 2,2 млн. рублей.

В рамках приватизации муниципального имущества по состоянию на 31.12.2017 в собственность граждан передано 22 квартиры (аналогичный период 2016г.-33 квартиры).

Доходы от продажи объектов, включенных в прогнозный план приватизации на 2017 год, составили 1,1 млн. рублей.

Заключено 33 договора специализированного найма с гражданами, проживающими в маневренном жилищном фонде (в том числе предоставление гражданам жилых помещений в рамках реализации программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья).

Улучшены жилищные условия 7 лицам из числа детей-сирот, которым были предоставлены жилые помещения по договорам специализированного найма приобретенные на вторичном рынке жилья.

В рамках реализации подпрограммы «Переселение граждан из ветхого жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) жилищного фонда с высоким уровнем износа (более 70 процентов), расположенного в зоне Байкало-Амурской магистрали (БАМ) на территории города Зеи Амурской области муниципальной программы «Обеспечение доступным и качественным жильем населения города Зеи Амурской области на 2014-2020 годы» в 2017 году городу Зея выделаны средства в сумме 17249,31 тыс. руб. из них предусмотрены средства федерального бюджета в размере - 12 958,01 руб.; средства областного бюджета - 3 870, 6 руб.; средства бюджета города в размере - 420, 7 тыс. руб.

В рамках программы переселению подлежали 2 многоквартирных жилых дома, общей площадью 499,5 кв.м., что составляет 28 квартир (53 человека).

В соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ от 05.04.2013 в рамках реализации данной подпрограммы по средствам электронного аукциона было приобретено - 12 квартир и по запросу предложения 13 квартир, общей площадью 815,8 кв.м., расселены 25 семей (50 чел.).

2. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

Осуществить мероприятия по переселению граждан из ветхого жилищного фонда в полном объеме.

Обеспечить бесплатными земельными участками для индивидуального жилищного строительства все нуждающиеся многодетные семьи.

Обеспечить жилыми помещениями лиц из числа детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей состоящих на учете.

Причинами, повлиявшими на неисполнение, является отсутствие финансовых средств.

При анализе деятельности администрации города в сфере земельно-имущественных отношений необходимо отметить, что остается неурегулированным порядок перераспределения имущества между уровнями публичной власти в случае недостижения договоренностей между ними о передаче или принятии в собственность отдельных объектов. Не определены порядок и условия передачи в собственность муниципального образования непригодного для эксплуатации имущества или имущества, требующего капитального ремонта, в том числе порядок возмещения местным бюджетам дополнительных расходов, возникающих в связи с принятием указанного имущества в муниципальную собственность.

3. Какие задачи стоят в 2018 году

Уменьшить до минимума расхождение между размером начисленной и оплаченной арендной платы за пользование земельными участками за счет своевременного направления арендаторам уведомлений и претензий, а также взысканий задолженности в судебном порядке.

Продолжить работу с постановкой на кадастровый учет городских дорог.

Продолжить работы по обеспечению поступления неналоговых доходов в бюджет города и по выполнению прогнозного плана приватизации объектов муниципальной собственности, своевременному сбору арендных платежей от использования муниципального имущества.