

БЛАГОВЕЩЕНСК

Земельные отношения

В 2018 году администрацией города Благовещенска:

- 1) подготовлены распоряжения на право заключения договоров аренды в отношении 49 земельных участков;
- 2) подготовлено 20 постановлений об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории в целях их образования для проведения аукционов;
- 3) предоставлено 32 земельных участка семьям, имеющим трех и более детей, в собственность (бесплатно) для индивидуального жилищного строительства в соответствии с Законом Амурской области от 10.02.2015 № 489-03 «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории Амурской области»;
- 4) заключены и исполнены 2 муниципальных контракта на выполнение кадастровых работ в отношении 67 земельных участков,

В 2018 году впервые реализована возможность подачи заявлений на Портале государственных и муниципальных услуг (функций) Амурской области в рамках предоставления следующих муниципальных услуг:

- подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка; - подготовка и утверждение схемы расположения земельного участка; - согласование местоположения границ земельного участка.

Заключено 2 муниципальных контракта на выполнение комплексных кадастровых работ в отношении всех земельных участков, зданий, строений, объектов незавершенного строительства, расположенных на территории кварталов 38, 33 города Благовещенска;

Заключен муниципальный контракт на поставку комплекта геодезического GNSS оборудования, что позволит:

- проверить правильность закрепления межевых знаков по земельным участкам, в отношении которых выполняются кадастровые работы для нужд муниципального образования, проверить правильность закрепления межевых знаков по земельным участкам, формируемым для многоквартирных домов;
- повысить качество измерений, проводимых специалистами земельного управления в рамках исполнения муниципальной функции «Осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска».

В связи с реализацией на территории муниципального образования города Благовещенска масштабных проектов в 2018 году в целях строительства объектов:

- ООО «Амурспорт» предоставлен в аренду земельный участок площадью 629545 кв. м, для спорта в с. Белогорье;
- Федеральному государственному унитарному предприятию «Администрация гражданских аэропортов (аэродромов)» предоставлены в аренду 3 земельных участка площадью 10586, 487544, 738736 кв. м для воздушного транспорта в п. Аэропорт.

В 2019 году администрацией города Благовещенска запланировано:

- заключение муниципального контракта на выполнение кадастровых работ в отношении 26 земельных участков;
- формирование 16 земельных участков в целях их дальнейшего предоставления в собственность бесплатно отдельным категориям граждан для индивидуального жилищного строительства;
- предоставление 46 земельных участков в собственность бесплатно отдельным категориям граждан для индивидуального жилищного строительства.

Имущественные отношения

Одной из задач администрации города Благовещенска является обеспечение поступлений неналоговых доходов в городской бюджет от использования муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся на территории муниципального образования города Благовещенска.

По итогам 2018 года в бюджет города поступили денежные средства в размере порядка 472 млн. руб., что составляет 102 % годового плана, в том числе: - доходы от реализации имущества - 99,4 млн. руб.; - доходы от продажи земельных участков - 52,1 млн. руб.; - доходы в виде арендной платы за земельные участки - 161,4 млн. руб.; - прочие поступления от использования имущества - 153,1 млн. руб.;

- государственная пошлина за выдачу разрешений на установку рекламных конструкций - 0,3 млн. руб.; - плата за увеличение площади земельных участков (не разгран.) - 2,5 млн. руб.; - прочие неналоговые поступления - 3,2 млн. руб.

В целях осуществления контроля за эффективностью использования муниципального имущества, в том числе контроля за своевременными поступлениями доходов от использования имущества, вовлечения неиспользуемых объектов в хозяйственный оборот в 2018 году была проведена следующая работа.

Имущественные отношения

1. Информация о мероприятиях по вовлечению неиспользуемых объектов недвижимого имущества в хозяйственный оборот и мерах по взысканию задолженности по арендной плате за использование муниципального имущества.

1.1. Информация о заключенных договорах аренды муниципального имущества представлена в таблице 1.

Таблица 1

| Наименование показателя | На 01.01.2018 | На 01.01.2019 |
|--|---------------|---------------|
| Количество договоров аренды всего, шт. | 72 | 67 |

В 2018 году осуществлены мероприятия по организации 25 торгов, из них 21 аукцион и 4 конкурса. По результатам торгов, на общую сумму ежегодной арендной платы 3 397,45 тыс. руб.:

- проводимых в форме аукционов заключены 10 договоров аренды муниципального недвижимого имущества, общей площадью 860,9 кв.м;
- проводимых в форме конкурсов заключены 1 договор аренды недвижимого имущества, общей площадью 115,6 кв.м и 2 договора безвозмездного пользования муниципального недвижимого имущества, общей площадью 651,2 кв.м.

В отношении объектов, по которым торги признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок, проводятся повторные процедуры.

Информация о проведенных торгах по аренде муниципального имущества за 2017 и 2018 годы представлена в таблице 2.

Таблица 2

| п/п | Показатели | 2017 год | 2018 год |
|-----|---|----------|----------|
| 1 | Количество проведенных торгов всего, из них: | 24 | 25 |
| | - аукционов | 23 | 21 |
| | - конку сов | 1 | 4 |
| 2 | Заключено договоров всего, в т.ч. по результатам: - аукционов | 10 | 13 |
| | - КОН сов | 9 | 10 |
| | | 1 | |
| | По результатам торгов заключено договоров на общую сумму, тыс. уб. | 4 842,8 | 3 397,45 |
| 4 | Площадь объектов муниципального имущества, в отношении которых заключены договоры, кв.м | 2 136,9 | 1 627,7 |

1.2. Администрация города активно проводит работу по безвозмездной передаче объектов жилищного фонда, предоставленных гражданам по договорам социального найма, в собственность граждан. В 2018 году передано в собственность граждан 234 жилых помещения общей площадью 9 251,3 кв.м.

1.3. С целью уменьшения задолженности по аренде муниципального недвижимого имущества и увеличения поступления доходов в бюджет города, ведется претензионно-исковая работа с лицами, не исполняющими либо ненадлежащим образом исполняющими обязательства по уплате в бюджет арендной платы за пользование имуществом.

Результаты проводимой работы по взысканию сформировавшейся суммы задолженности по арендной плате за пользование муниципальным недвижимым имуществом приведены в таблице 3.

Таблица 3

| п/п | Наименование показателя | 2017 год (по состоянию на 01.01.2018) | 2018 год (по состоянию на 01.01.2019) |
|------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Количество предъявленных претензий | 36 | 46 |
| 1.1. | претензионная сумма, тыс. уб. | 14 010,83 | 17 356,4 |
| 2. | Количество удовлетворенных претензий | 29 | 29 |
| 2.1. | сумма арендной платы по удовлетворенным претензиям, тыс. руб. | 3 782,0 | 2 552,1 |
| 3. | Количество предъявленных исков | 15 | 28 |
| 3.1. | исковая сумма, тыс. уб. | 5 775,5 | 25 452,5 |
| 4. | Количество удовлетворенных исков | 12 | 21 |

| | | | |
|------|---|---------|----------|
| 4.1. | сумма арендной платы по удовлетворенным искам, тыс. руб. | 1 511,3 | 10 236,4 |
| 5. | Взыскано денежных средств по искам, тыс. руб. | 5 225,0 | 5 259,8 |
| 6. | Взыскано денежных средств по результатам претензионно-исковой работы, тыс. руб. | 9 007 | 7811,9 |

1А. Прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества на 2018 год и плановый период 2019, 2020 годов, утвержден постановлением администрации города Благовещенска от 31.08.2017 № 2948 (в ред. от 12.10.2017 № 3551, от 18.06.2018 № 1769, от 23.07.2018 № 2245, от 05.09.2018 № 2739). На 2018 год в прогнозный план (програшу) приватизации муниципального имущества включено 32 объекта.

Доходы от приватизации имущества, находящегося в муниципальной собственности, по состоянию на 01.01.2019 составили 99 492,62 тыс. руб. (реализация имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ - 12 объектов на общую сумму 90 541,85 тыс. руб., реализация имущества в соответствии с Федеральным законом от

22.07.2008 № 159-ФЗ - 5 объектов на общую сумму 8 950,77 тыс. руб.).

Земельные отношения

2. Информация о работе по вовлечению неиспользуемых муниципальных земельных участков в хозяйственный оборот и мерах по взысканию задолженности по арендной плате за использование земельных участков.

2.1. Проведена работа по вовлечению неиспользуемых муниципальных земельных участков в хозяйственный оборот, так за 2018 год:

- предоставлено в аренду по результатам аукционов 5 земельных участков (в бюджет поступило 2 129,5 тыс. руб.);
- не состоялись объявленные аукционы в отношении 21 земельного участка (по причине отсутствия заявок участников); - предложен к передаче в собственность Амурской области 1 земельный участок для размещения открытого объектов физической культуры и спорта (спортивно-технический комплекс с устройством трассы для картинга, автомобилей и мотокросса).

2.2. Постоянно организуются и проводятся аукционы по продаже земельных участков, аукционы по продаже права заключения договоров аренды земельных участков. Информация о проведенных мероприятиях представлена в таблице 4.

Таблица 4

| Наименование показателя | 2018 год |
|---|----------|
| Количество проведенных аукционов | 22 |
| Выставлено на торги земельных участков всего, | 252 |
| в т.ч.: | 234 |
| - на право заключения Договора аренды | 18 |
| - на продажу | |

| | |
|---|---|
| Заклучено договоров по результатам аукционов всего, в т.ч.: | 63 |
| - аренды | |
| - купли-продажи | |
| Поступило денежных средств по результатам аукционов всего, тыс. руб., | 36 772,3 |
| - от сдачи в аренду | 36 440,0 |
| - от продажи | 332,3 |
| | (задаток ДОГОВОР ЗИЛЮЧИ в 2019 г. |

2.3. С целью уменьшения задолженности по аренде земельных участков и увеличения поступления доходов в бюджет города, ведется претензионно-исковая работа с лицами, не исполняющими либо ненадлежащим образом исполняющими обязательства по уплате в бюджет арендной платы за пользование земельными участками. Результаты проводимой работы по взысканию сформировавшейся суммы задолженности по арендной плате за пользование земельными участками приведены в таблице 5.

Таблица 5

| п/п | Наименование показателя | 2017 год (по состоянию на 01.01.2018) | 2018 год (по состоянию на 01.01.2019) |
|------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Количество предъявленных претензий | 754 | 779 |
| 1.1. | претензионная сумма, тыс. руб. | 64 190,7 | 63 529,2 |
| 2. | Количество удовлетворенных претензий | 229 | 264 |
| 2.1. | сумма арендной платы по удовлетворенным претензиям, тыс. руб. | 21 217,5 | 16 535,0 |
| 3. | Количество предъявленных исков | 80 | 139 |
| 3.1. | исковая сумма, тыс. руб. | 21 437,5 | 26 758,3 |
| 4. | Количество удовлетворенных исков | 66 | 83 |
| 4.1. | сумма арендной платы по удовлетворенным искам, тыс. руб. | 22 646,2 | 17 904,8 |
| 5. | Взыскано денежных средств по искам, тыс. руб. | 28 362,2 | 11 820,7 |
| 6. | Взыскано денежных средств по результатам претензионно-исковой работы, тыс. руб. | 49 579,7 | 28 355,7 |

3. Информация о работе по контролю за использованием и сохранностью муниципального имущества.

В 2018 году проведено 13 проверок на предмет фактического использования в отношении:

- 9 нежилых помещений, 4 арендаторам направлены предписания о легализации самовольной перепланировки, из них 1 арендатору о самовольной субаренде, без согласия арендодателя; - объектов коммунальной инфраструктуры (14 - тепловых трасс, 8 - воздушных линий, 12 - ТП, 1 - ПНС), по результатам составлены акты; - недвижимого имущества МП «МЦМС», по результатам составлен акт. Арендодателю предписаны замечания в отношении заключенных договоров аренды.

4. Информация о работе по обеспечению государственной регистрации прав муниципальной собственности на бесхозные объекты.

С целью уменьшения количества неучтенного и бесхозного имущества на территории города Благовещенска проводятся мероприятия по принятию бесхозного имущества в муниципальную собственность.

Мероприятия осуществляются как в рамках текущей деятельности, так и в рамках реализации Подпрограммы 2 «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в городе Благовещенске» муниципальной программы «Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережение и повышение энергетической эффективности, благоустройство территории города Благовещенска на 2015-2021 годы» (утв. Постановлением администрации города Благовещенска от 07.10.2014 № 4138).

Информация о проведенных мероприятиях по принятию бесхозного имущества в муниципальную собственность представлена в таблице 6.

Таблица 6

| Наименование мероприятия | 2018 год |
|--|----------|
| Изготовление технических планов на бесхозные объекты в целях постановки на учет в Росреестре | 50 |
| Зарегистрировано право муниципальной собственности | 159 |

Согласно предусмотренному действующим законодательством порядку, признание права муниципальной собственности на объекты бесхозного имущества осуществляется в судебном порядке при условии, если в течение года со дня постановки бесхозного объекта на учет в Росреестре никто не заявит о своих правах на него.

По бесхозным объектам, в отношении которых были изготовлены технические планы и поставлены на учет в 2017-2018 годах, признание права муниципальной собственности будет возможно только в 2019-2020 годах.

Проблемные вопросы.

Сохраняется ряд проблем в достижении эффективного управления муниципальной собственностью. Сложными остаются следующие вопросы:

1. Возникают трудности при заключении концессионных соглашений в отношении вновь построенных объектов инженерной инфраструктуры либо объектов, ранее являвшихся бесхозными, в связи с отсутствием информации о ценах, значениях и параметрах, включаемых в конкурсную документацию и необходимых для расчета тарифов.

2. Не определены порядок и условия передачи в собственность муниципального образования непригодного для эксплуатации имущества или имущества, требующего

капитального ремонта, в том числе порядок возмещения местными бюджетами дополнительных расходов, ВОЗНИКШИХ в связи с принятием указанного имущества в муниципальную собственность.

3. В связи с внесением изменений в постановление Правительства РФ от 28.02.2015 № 184 (в ред. от 30.09.2016) «Об отнесении владельцев электросетевого хозяйства к территориальным сетевым организациям», в части утверждения критериев отнесения владельцев электросетевого хозяйства к территориальным сетевым организациям (далее ТСО), сужен круг лиц, которым объекты электросетевого хозяйства могут быть предоставлены на условиях договоров аренды. Кроме того, отсутствуют правовые основания установления дополнительных требований к участникам аукциона при формировании аукционной документации, в связи с чем, возникают сложности при проведении аукционов на право заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества в отношении объектов электроэнергетики.

4. В муниципальном образовании города Благовещенска очень актуальной проблемой является переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. При реализации данного мероприятия столкнулись со следующей проблемой, которую надеемся решить, в том числе и с Вашим участием.

Федеральным законодательством предусмотрено заключение соглашения с собственниками аварийного жилья. Такое соглашение может быть заключено как в форме договора мены, так и выплаты денежной компенсации за изъятое имущество.

При заключении договоров мены с долевыми собственниками (несколькими собственниками одного помещения) столкнулись с проблемой нотариального оформления сделок.

Статья 14 Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского поселения относит обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жильем помещениями, организацию строительства и содержание муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иные полномочия органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно статье 14 Жилищного кодекса к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся, в том числе, признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания; осуществление муниципального жилищного контроля.

Статьей 60 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрены особенности государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета при изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. В силу п. 1 данной статьи основанием для государственной регистрации прав на изъятые для государственных или муниципальных нужд земельный участок и (или) расположенные на таком земельном участке объекты недвижимости является заключенное в порядке, установленном законодательством, соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд или

вступившее в силу решение суда об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Данная норма не предусматривает требования о нотариальном удостоверении соглашения об изъятии земельного участка и жилых помещений, аналогичная позиция отражена в судебной практике (Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 26.06.2017 №А45-8114/2017, постановление Арбитражного суда восточно-сибирского округа от 02.12.2014 МАЛ-222/2014).

Кроме того, волеизъявление законодателя при установлении нотариальной формы сделок и отсутствие намерения отнести к таким сделкам соглашения об изъятии для муниципальных нужд, подтверждает и подготовленный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 16 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», целью принятия которого является указание на отсутствие обязательности нотариального удостоверения соглашений об изъятии в государственную или муниципальную собственность тех помещений в аварийных многоквартирных домах, которые находятся в общей долевой собственности нескольких переселяемых граждан.

Норма статьи 42 Закона о регистрации об обязательном нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, направлена на защиту прав долевых собственников, в том числе, при соблюдении права преимущественного приобретения доли. В отношениях же с публичными образованиями в рамках изъятия помещений для муниципальных (государственных) нужд такого нарушения не допускается, поскольку изъятие происходит в отношении всех долевых собственников в обязательном порядке в связи с признанием жилого дома аварийным и подлежащим сносу.

Вместе с этим, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, направило в адрес администрации города уведомление о приостановлении государственной регистрации, в связи с тем, что форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Считаем, что отказ в регистрации перехода прав в отношении изъятого помещения и предоставленного жилого помещения взамен, по указанным основаниям, ставит под вопрос реализацию программы переселения граждан, необоснованно увеличивает расходы бюджета в части оплаты услуг нотариуса, а также ограничивает права граждан на получение достойного и пригодного жилого помещения.

Какие задачи стоят в 2019 году?

1. Продолжить работу по обеспечению поступления неналоговых доходов в бюджет города от использования имущества, выполнению прогнозного плана приватизации объектов муниципальной собственности, своевременному сбору арендных платежей от использования муниципального имущества.
2. Осуществление контроля за использованием и обеспечением сохранности муниципального имущества.