

## **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.