

НОРИЛЬСК

Земельные отношения.

В связи с изменением земельного законодательства неуклонно растет количество проводимых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков: в 2016 было проведено аукционов в отношении 203 лотов, в 2017 - 310, в 2018 – 498 лотов.

Всего в 2018 году заключено 705 договоров аренды на общую сумму годовой арендной платы более 48,5 млн руб.

С 2015 года растет и остается стабильно высоким количество обращений о выкупе земельных участков. В 2018 году заключено 309 договоров купли-продажи земельных участков, общей площадью 59 тыс. кв. м, на сумму 4 млн руб.

Законодательно усовершенствован порядок борьбы с самовольными постройками, индексацией арендной платы на уровень инфляции.

При этом неразрешенными остаются следующие вопросы:

1. о соразмерности земельного участка расположенному на нем объекту при использовании исключительного права на его приватизацию собственником объекта;
2. об отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельных участков (о согласовании уступки прав) арендаторам, имеющим большие задолженности по арендной плате за другие участки;
3. об оспаривании государственной регистрации прав граждан на объекты, фактически отсутствующие в натуре, при наличии только акта рейдового осмотра без акта об отсутствии существования объекта, подготовленного кадастровым инженером по результатам заключенного муниципального контракта;
4. о возможности завершения строительства арендатором, исчерпавшим право однократного продления договора аренды для завершения строительства, в случае, если данный объект не был изъят у него путем продажи с публичных торгов;
5. о невозможности понудить собственника объекта недвижимого имущества к заключению договора аренды или купли-продажи земельного участка, необходимого для его эксплуатации;
6. об индексации арендной платы за земельные участки, предоставленные по результатам аукционов на длительный срок;
7. о порядке борьбы с несанкционированными свалками, особенно в местах массового расположения индивидуальных гаражей;
8. о возможности соблюдения сроков по государственной регистрации прав граждан и юридических лиц, являющихся получателями муниципальных услуг, в особенности в отношении земельных участков, при необеспеченности их приема органами, осуществляющими данные функции;
9. недостаточная штатная численность персонала позволяет задолженности по арендным платежам выходить за сроки исковой давности, и, как следствие, приводит к невозможности их взыскания.

Имущественные отношения.

Руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» за 2018 проведены аукционы на право заключения договоров аренды недвижимого имущества муниципальной собственности по 55 объектам, общей площадью 13 439,20 кв. м.

По итогам аукционов заключено 25 договоров аренды недвижимого имущества муниципальной собственности общей суммой ежемесячного платежа в размере 1 716,07 тыс. руб. и общей площадью 4 707,70 кв. м.

По состоянию на 31.12.2018:

- заключено 25 договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, ежегодная плата составляет 901 193,20 руб.;

- заключено и реализуется 2 концессионных соглашения:

Концессионное соглашение № 1-КС от 06.10.2011 заключено между муниципальным образованием город Норильск и ООО «АРТ-Премиум», общая площадь объекта составляет 3 455,6 кв. м, сроком действия с 06.10.2011 по 07.10.2026.

Цель проекта - проведение реконструкции и модернизации развлекательно-досугового центра, в том числе модернизация и замена морально устаревшего и физически изношенного движимого имущества.

Основная идея проекта - создание кинотеатра для показа фильмов в формате 3D с расчетным числом посадочных мест для посетителей не менее 500, модернизация предприятия общественного питания, бара, дискотеки; социализация молодежи, возможность коллективного сопереживания киноискусству, приобщение к культурным ценностям, образование.

Исходная ситуация - объект и имущество морально устарели и были физически изношены, возникла необходимость перехода в цифровой формат, т. к. кинотеатры, которые не будут оснащены цифровым проекционным оборудованием, вынуждены будут прекратить своё существование — им попросту нечего будет показывать. Кроме того, цифровой контент может распространяться через спутник по электронным каналам связи. Что позволит расширить репертуар кинотеатра.

Преимущества проекта для публичного партнера:

- 1) экономия бюджетных средств;
- 2) изменение внешнего облика кинотеатра;
- 3) создание новых рабочих мест;
- 4) более качественное изображение и звук, возможность демонстрации фильмов в формате 3D;
- 5) получение ежегодного дохода в бюджет муниципального образования город Норильск от использования Объекта в размере:

- 3 840,00 тыс. рублей плата по концессионному соглашению;

- 168,66 тыс. рублей плата за земельный участок;

- 6) объект находится в муниципальной собственности и под контролем муниципалитета;

Преимущества проекта для частного партнера:

- 1) получает право на срок, определенный соглашением, владеть имуществом и получать доход от его использования.

Концессионное соглашение № 2-КС от 27.05.2014, заключено между муниципальным образованием город Норильск и ООО «Три вершины», общая площадь объекта составляет 799,5 кв. м, сроком действия с 27.02.2015 по 27.05.2034.

Основная идея проекта - вовлечение детей и молодежи в спортивные занятия, предоставление жителям Норильска большего выбора для качественного и здорового семейного отдыха; сделать горнолыжный спорт максимально доступным для всех; возможность «любителям» выйти на профессиональный уровень и максимально

реализовать свой потенциал в горнолыжном катании; сделать горнолыжный сезон круглогодичным.

Исходная ситуация – здание находилось в неудовлетворительном состоянии, муниципальное образование город Норильск несло затраты на содержание объекта. Потребность населения, в том числе профессиональных и начинающих спортсменов, в спортивно - оздоровительных центрах для занятий горнолыжным спортом в условиях Крайнего Севера, в связи с коротким горнолыжным сезоном (2-3 месяца). У жителей муниципального образования есть потребность в его продлении.

Цель проекта – передача нежилого отдельно стоящего здания муниципальной собственности, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Норильск, ул. Лауреатов, зд.21-А, общей площадью 799,5 кв. м (далее – Объект) в пользу частного партнера для проведения реконструкции и модернизации спортивно-оздоровительного развлекательного центра для занятия горными видами спорта – горными лыжами, сноубордом, фристайлом; модернизация, замена морально устаревшего и физически изношенного оборудования Объекта, новым более производительным оборудованием.

Преимущества проекта для публичного партнера:

- 1) Объект находится в муниципальной собственности и под контролем муниципалитета;
- 2) экономия бюджетных средств;
- 3) изменение внешнего облика Объекта;
- 4) получение ежемесячного дохода в бюджет муниципального образования город Норильск от использования Объекта в размере: 1 056,0 тыс. рублей - плата по концессионному соглашению, 29,5 тыс. рублей плата за земельный участок.

Преимущества проекта для частного партнера:

- 1) получает право на срок, определенный соглашением, владеть имуществом и получать доход от его использования.

По состоянию на 31.12.2018 заключено 188 договоров аренды недвижимого имущества муниципальной собственности, из них:

- 115 договоров аренды недвижимого имущества муниципальной собственности заключены по аукционам;
- 21 договор аренды недвижимого имущества муниципальной собственности заключен на основании распоряжений Администрации города Норильска, цена арендной платы по которым определена на основании независимой оценки;
- 52 договора аренды недвижимого имущества муниципальной собственности заключены на основании методики определения размера арендной платы.

В целях приведения размера арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества муниципальной собственности в соответствие с рыночными ставками, руководствуясь Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на сессии Норильского городского Совета депутатов 16.12.2014 было принято решение о внесении изменений в нормативные акты, таким образом, был изменен порядок определения размера арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества муниципальной собственности, заключаемым с 01.01.2015, в том числе на новый срок.

С 2012 года ежегодно приводится в соответствие размер арендных платежей за пользование муниципальным недвижимым имуществом к уровню роста

потребительских цен на товары и услуги. Постановлением Администрации города Норильска устанавливается новый размер базовой годовой арендной платы (Бап).

С 01.01.2013 размер базовой годовой арендной платы одного квадратного метра (Бап) нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск, установлен равным 2 338,52 руб. (действующий до 01.01.2013 - 2107,12 руб.).

С 01.01.2014 размер базовой годовой арендной платы одного квадратного метра (Бап) нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск, установлен равным 2 464,80 руб.

С 27.01.2016 размер базовой годовой арендной платы одного квадратного метра (Бап) нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск, установлен равным 2 980,19 руб.

С 01.01.2017 размер базовой годовой арендной платы одного квадратного метра (Бап) нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск, установлен равным 3 138,14 руб.

С 01.01.2018 размер базовой годовой арендной платы одного квадратного метра (Бап) нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Норильск, установлен равным 3 254,25 руб.

В этой связи подготовлено и направлено в адрес арендаторов 137 соглашений о внесении изменений в договоры аренды недвижимого имущества муниципальной собственности.

Общая площадь помещений, сдаваемых в аренду, составляет – 45 053,70 кв.м, в том числе:

- район Центральный – 36 267,88 кв. м;
- район Кайеркан – 3 001,46 кв. м;
- район Талнах – 5 784,36 кв. м

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» арендаторами за 2018 год подано 31 заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества, из них по 27 заявлениям подготовлено распоряжение Управления имущества Администрации города Норильска о реализации преимущественного права, по 4 заявлениям в реализации права отказано.

Предполагалось в 2018 году получить доход в сумме 273 271,70 тыс. руб., фактически по состоянию на 01.01.2019 доход от реализации муниципального имущества составил 276 396,70 тыс. руб. За указанный период заключено 5 договоров купли – продажи.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Местной программой приватизации имущества муниципального образования город Норильск на 2018 год, утвержденной решением Норильского городского Совета депутатов от 15.08.2017 № 39/4-855, предполагалось реализовать в 2018 году муниципальное имущество на общую сумму 4 000,0 тыс. руб., реализовано - на 4 195,8 тыс. руб.

Оказана поддержка 10 социально ориентированным некоммерческим организациям в виде предоставления недвижимого имущества муниципальной собственности без проведения торгов на общую площадь 3 906,40 кв. м.

По состоянию на 31.12.2018 общая площадь недвижимого муниципального имущества, переданного в безвозмездное пользование, составляет 74 897,50 кв. м.

В филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю направлены:

- 165 заявлений о постановке на государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества и регистрации права муниципальной собственности;
- 28 заявлений о внесении изменений в государственный кадастр недвижимости;
- 118 заявлений о предоставлении сведений из государственного кадастра недвижимости и получении выписок из ЕГРН об объектах недвижимости;
- 428 заявлений о государственной регистрации прав на объекты.

В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» в целях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, разработаны и утверждены:

- Порядок формирования, ведения и опубликования перечня муниципального имущества муниципального образования город Норильск, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (Решение Норильского городского Совета депутатов Красноярского края от 10.04.2018 № 5/5-118);

- Порядок предоставления муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (Решение Норильского городского Совета депутатов Красноярского края от 10.04.2018 № 5/5-119).

Завершен мониторинг нестационарных торговых объектов (НТО), по результатам которого внесены изменения в схему размещения НТО.

Согласно ст.ст. 39.33, 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 10 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», решению Норильского городского Совета от 18.12.2018 № 10/5-233 утвержден порядок размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования город Норильск.

В целях защиты имущественных интересов муниципального образования город Норильск, повышения сохранности недвижимого имущества муниципальной собственности и повышения ответственности пользователей недвижимого имущества муниципальной собственности проведено 393 проверки фактического использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, из них:

- 58 проверок использования недвижимого имущества, переданного в аренду;
- 335 проверок использования земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город Норильск, в рамках исполнения условий договоров аренды.

По результатам проверок фактического использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, и проведенной претензионной работы, направлено 137 претензий (с требованием оплатить задолженность по арендным платежам и штрафу, отказ от исполнения договора, освобождение и возврат имущества, привести в соответствие объект и т.п.), из которых:

- 27 претензий направлены по недвижимому имуществу, в том числе: 11 претензий направлены об оплате задолженности на общую сумму 1 419 995,62 руб.;
- 110 претензий направлены по земельным участкам, расположенным на территории муниципального образования город Норильск: 39 претензий направлены об оплате задолженности на общую сумму 28 816 298,91 руб.;

Также в результате проверок выявлено:

- 10 объектов самовольного строительства (реконструкции);
- 67 самовольно установленных объектов движимого имущества.

Дополнительно.

Информация об успехах и достижениях коллег из других городов отсутствует.

Задачи на 2019 год:

1. увеличение поступлений доходов в местный бюджет от использования и продажи муниципального имущества;
2. организация и проведение конкурсов и аукционов на право заключения договоров безвозмездного пользования, договоров аренды недвижимого имущества, договоров размещения нестационарных торговых объектов, концессионных соглашений в отношении объектов недвижимого имущества муниципальной собственности;
3. организация и проведение аукционов по приобретению права на заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на объекте недвижимого имущества муниципальной собственности;
4. осуществление работ по выявлению незаконно используемых земельных участков, а также земельных участков, по которым срок их предоставления истек, с целью увеличения поступлений доходов в местный бюджет от использования земельных участков, при этом неосвоенные земельные участки с истекшим сроком договора аренды будут повторно выставлены на аукцион;
5. продолжение работы по формированию новых земельных участков;
6. разработка механизма действий, направленных на изъятие земельных участков с объектами незавершенного строительства, у которых истек срок действия договоров аренды, предоставленного под строительство;
7. Активизация претензионно-исковой работы по взысканию задолженности по арендным платежам за земельные участки.

Помощь и содействие, которую может оказать АСДГ – методическую, информационную, консультативную.

Считаем целесообразным: обобщение практики и опыта других городов посредством издания бюллетеней, обзоров, путеводителей, методических рекомендаций; проведение круглых столов, конференций, образовательных курсов, в том числе в режиме on-line.

Предлагаемая тематика мероприятий: обсуждение актуальных вопросов в области земельного законодательства, в том числе:

- изъятия объектов незавершенного строительства в связи с окончанием срока действия договора аренды объекта незавершенного строительства, предоставленного под строительство;
- сноса самовольных построек;
- размещения (порядок, механизм) нестационарных объектов торговли без предоставления земельных участков;
- установления предельных размеров земельных участков, предоставляемых в собственность собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений (о соразмерности земельных участков зданиям и сооружениям);
- определения возможности и порядка изменения арендной платы за земельные участки, предоставленные на аукционе на длительный срок (до 49 лет), в связи с изменениями на рынке недвижимости.