

## **БЛАГОВЕЩЕНСК**

### **Земельные отношения**

Наиболее значимые мероприятия, проведенные в 2021 году.

Вовлечение в оборот земельных участков, необходимых для удовлетворения нужд местного населения:

в области образования:

обеспечено проведение кадастровых работ по образованию земельного участка с кадастровым номером 28:01:020800:3980 площадью 32 446 кв.м. для размещения общеобразовательной школы.

в области спорта:

для строительства объекта социального назначения - спортивного зала занятий вольной борьбой предоставлен земельный участок с кадастровым номером 28:01:010244:112, площадью 1900 кв.м. – Общественная физкультурно-спортивная организация «Спортивный клуб «Троя» города Благовещенска»;

в области здравоохранения:

земельный участок с кадастровым номером 28:01:130231:644, площадью 5104 кв. м, с видом разрешенного использования – амбулаторно-поликлиническое обслуживание передан в собственность Амурской области для строительства детской поликлиники;

в целях развития города Благовещенска предоставлены земельные участки с кадастровыми номерами:

28:01:110137:112, площадью 177563 кв.м., с видом разрешенного использования – питомник, природно-познавательный туризм, туристическое обслуживание – ООО «Аргумент»;

28:01:110137:114, площадью 38362 кв.м., с видом разрешенного использования – питомник – ООО «Аргумент»;

28:01:000000:12249, площадью 5988 кв.м., с видом разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования, в целях обеспечения дорожной инфраструктурой (ул. Конная), в том числе строящегося на земельном участке с кадастровым номером 28:01:210266:79 физкультурно-оздоровительного комплекса в рамках программы «Газпром-детям» - МУ «Городское управление капитального строительства»;

28:01:050007:189, площадью 92377 кв.м., для недропользования – ООО «ЮСХ»;

предварительно согласованы к предоставлению:

земельные участки, расположенные в п. Аэропорт, для воздушного транспорта с целью дальнейшего их использования в рамках заключаемого Правительством Амурской области концессионного соглашения по реконструкции аэропорта «Игнатьево»;

земельный участок площадью 60766 кв.м. с условным номером 28:01:000000:11905:ЗУ1, для недропользования – ООО «Стройпоставка».

В числе значимых достижений 2021 года в области образования новых земельных участков для размещения объектов капитального строительства следует отметить согласование земельным управлением и утверждение администрацией города проектов планировки и межевания территории в отношении 5 градостроительных кварталов г. Благовещенска и линейного объекта – автомобильной дороги ул. Тепличная.

Кроме того, в полном объеме проведена работа по предоставлению сведений в министерство имущественных отношений Амурской области о земельных участках в целях проведения государственной кадастровой оценки. В рамках утвержденной Дорожной карты реализации мероприятий по проекту «Наполнение Единого государственного реестра необходимыми сведениями» в 2021 году администрацией города предоставлены сведения о категории, виде разрешенного использования в отношении 762 земельных участков. Результат проведенной работы позволит корректно произвести расчет их кадастровой стоимости.

В 2021 году не удалось значительно сократить очередь граждан, имеющих право на бесплатное предоставление земельных участков в собственность для индивидуального жилищного строительства и садоводства.

В 2022 году первоочередными задачами администрации города в области земельных отношений стоят следующие:

3.1. Ликвидация очереди граждан, состоящих на учете в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства.

3.2. Освоение субсидии с областного бюджета на предоставление единовременной денежной выплаты многодетным семьям, инициирование увеличения объема субсидии, с целью выдачи большего количества земельных сертификатов.

3.3. Реализация на территории города положений федерального законодательства о «гаражной амнистии».

3.4. Выявление правообладателей ранее учтенных земельных участков в рамках реализации положений Федерального закона от 30.12.2020 № 158-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с перечнями, представленными министерством имущественных отношений Амурской области.

3.5. Утверждение ключевого показателя муниципального земельного контроля и организация работы в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», которым установлен новый порядок осуществления муниципального контроля.

Для обсуждения на мероприятиях АСДГ по обмену опытом предлагаем следующие вопросы:

5.1. Статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрена возможность проведения аукционов в отношении земельных участков, на которых расположены объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39.36](#) ЗК РФ. Возможно возникновение конфликта интересов между победителем аукциона и лицом, разместившим объект в соответствии со [статьей 39.36](#) ЗК РФ. Каким образом при необходимости земельный участок должен быть освобожден от такого объекта, в какие сроки, либо размещение объекта по каким основаниям может быть продолжено в границах земельного участка, предоставленного по результатам аукциона, действующее законодательство не устанавливает.

5.2. Вопрос возможности объединения земельных участков для строительства объектов, предоставленных на праве аренды посредством проведения аукционов, и смежных с ними земельных участков, находящихся в частной собственности.

Потенциальные застройщики, имеющие в собственности земельные участки, выражают готовность в приобретении права на заключение договоров аренды смежных земельных участков посредством участия в аукционах, в целях строительства более крупного объекта недвижимости. Однако, действующее земельное законодательство не позволяет объединять такие земельные участки, даже путем разработки проекта планировки и межевания.

Наиболее важной и актуальной темой для включения в образовательную программу учебных курсов для муниципальных служащих считаем тему разработки и согласования документации по планировке территории, а именно проектов межевания территории. Актуальность этой темы связана с тем, что статья 43 Градостроительного кодекса содержит только общие положения о содержании проектов межевания, какие-либо методические рекомендации по разработке проектов межевания отсутствуют, в связи с чем нет единообразия при разработке проектов.

### **Имущественные отношения**

Основной задачей Комитета по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска является обеспечение поступлений неналоговых доходов в городской бюджет от распоряжения и использования муниципального имущества, в том числе земельных участков, находящихся на территории муниципального образования города Благовещенска.

Информация о поступлении в городской бюджет средств в 2021 году в разрезе видов неналоговых доходов представлена в таблице 1.

Таблица 1

Доходы, администрируемые Комитетом, поступившие в городской бюджет от управления и распоряжения имуществом в 2021 году

№ п/ п	Вид дохода	Поступило денежных средств		
		План	Факт	% выполнения
	<b>ДОХОДЫ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА</b>	355 62	379	107
7		732		
1	Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества	178	181	102
		462	783	
2	Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки	151	172	114
		600	609	
3	Прочие доходы от использования муниципального имущества	25 565	25	99
		340		
	<b>ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА</b>	284	289	102
		526	430	
1	Доходы от продажи объектов муниципального недвижимого имущества	194	195	100
		866	533	
2	Доходы от продажи жилых помещений	16 643	17	106
		645		

п/п	№ Вид дохода	Поступило денежных средств		
		План	Факт	% выполнения
3	Доходы от продажи земельных участков	70 971	74 203	105
4	Доходы от перераспределения земельных участков	2 046	2 049	100
	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ БЮДЖЕТА ОТ ИМУЩЕСТВОМ РАСПОРЯЖЕНИЯ	23 734	29 132	123
	ИТОГО	663 886	698 294	105

Как видно из представленной таблицы, в 2021 году поступление в городской бюджет средств от управления и распоряжения муниципальным имуществом составило 698 294 тыс. руб. или 105 % от плановых назначений.

Выполнение плана по поступлению неналоговых доходов обеспечено эффективным использованием имущества, в том числе проводимыми мероприятиями по вовлечению неиспользуемых объектов муниципального имущества и земельных участков в хозяйственный оборот, а также по взысканию дебиторской задолженности за использование муниципального имущества и земельных участков.

Перевыполнение плана на 5% в большей степени обусловлено поступлением в конце года средств в городской бюджет по аукционам, проводимых по аренде и продаже земельных участков, срок оплаты по которым наступал в январе 2022 года.

### **1. Земельные отношения**

В рамках работ по вовлечению в хозяйственный оборот муниципальных земельных участков и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, Комитет организует и проводит аукционы на право заключения договоров аренды и аукционы по продаже земельных участков.

Так, в 2021 году Комитетом проведено 23 аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды. На торги был выставлен 141 лот.

В результате проведенных аукционов заключены договоры аренды в отношении 47 земельных участков, общей площадью 6,5 га, сумма внесенной арендной платы составила 40 384 тыс. руб.

По результатам аукционов по продаже земельных участков заключены договоры купли-продажи 16 земельных участков общей площадью 1,5 га на общую сумму 18 397 тыс. руб.

Информация о проведенных мероприятиях по вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков в 2021 году представлена в таблице 2.

#### Таблица 2

Мероприятия по продаже и передаче в аренду земельных участков посредством проведения торгов в 2021 году

№ п/п	Показатели	2021 год
1	Количество проведенных аукционов	23
2	Выставлено на торги лотов всего,	141
	в т.ч.:	
	- на право заключения договора аренды	95
	- - на продажу	46
3	Заключено договоров по результатам аукционов всего,	63
	в т.ч.:	
	- аренды	47
	- купли-продажи	16
4	Поступило денежных средств по результатам аукционов всего, тыс. руб., в т.ч.:	58 781
	- от сдачи в аренду,	40 384
	- от продажи	18 397

Также, Комитетом осуществляются мероприятия по предоставлению земельных участков без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

За 2021 год Комитетом заключено:

96 договоров аренды, годовой размер арендной платы по которым составил 12 351 тыс. руб.,

453 договора купли-продажи, размер выкупной цены составил 25 351 тыс. руб.,

76 соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, сумма полученных доходов составила 2 049 тыс. руб.

Информация о проведенных мероприятиях по вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот без проведения торгов представлена в таблице 3.

Таблица 3

Мероприятия по продаже и передаче в аренду земельных участков без проведения торгов в 2021 году

№ п/п	Способ реализации земельных участков	Показатели за 2021 год	
		Количество договоров/соглашений, шт.	Сумма по договорам/соглашениям, тыс. руб.
1	Передача земельных участков в аренду	96	12 351
2	Продажа земельных участков	453	25 351
3	Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности	76	2 003

Итого фактическое поступление по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в течении 2021 года, в отношении земельных участков составило 248 815 тыс. руб., в том числе:

- от аренды 172 609 тыс. руб.,

- от продажи 74 203 тыс. руб.,

- от перераспределения 2 003 тыс. руб.

## **2. Имущественные отношения**

Вовлечение неиспользуемых объектов недвижимого имущества в хозяйственный оборот организуется путем продажи либо передачи в аренду объектов муниципальной собственности.

### **Продажа имущества**

Продажа муниципального имущества осуществляется посредством проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также утвержденным прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества.

Так, в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества на 2021 год и плановый период 2022, 2023 годов (утв. постановлением администрации города Благовещенска от 04.09.2020 № 2919 (в редакции от 15.12.2021 № 5111) проведено 23 аукциона по продаже 17 объектов муниципального недвижимого имущества с 7 земельными участками под ними.

По итогам аукционов реализовано 7 объектов на общую сумму 186 301 тыс. руб., в том числе 2 465 тыс. руб. средства, поступившие в 2021 году от проданного 1 объекта в 2020 году. В отношении 10 объектов аукционы признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Также, реализация муниципального имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В течение 2021 года заключен 1 договор купли-продажи с арендатором, являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства. Цена объекта составляет 3 114 тыс. руб., предоставлена рассрочка платежа сроком на 5 лет. Фактическое поступление по ранее заключенным договорам и договору, заключенному в 2021 году, составило 9 232 тыс. руб.

Кроме того, осуществляется продажа жилых помещений по преимущественному праву выкупа в соответствии со ст. 59 ЖК РФ и путем проведения торгов в соответствии с Положением о порядке продажи объектов жилищного фонда муниципального образования города Благовещенска, утвержденным постановлением администрации города Благовещенска от 19.08.2019 № 2726.

Так в 2021 году заключен 1 договор купли-продажи комнаты в коммунальной квартире по преимущественному праву выкупа с рассрочкой оплаты на 3 года. Фактическое поступление по ранее заключенным договорам и договору, заключенному в 2021 году, составило 585 тыс. руб.

В течение 2021 года проведено 10 аукционов по продаже 22 жилых помещений, 1 из которых, с земельным участком под ним. По итогам торгов реализовано 9 объектов на общую сумму 20 401 тыс. руб., из них, средства в размере 3 341 тыс. руб. поступили в начале 2022 года. В отношении 13 объектов торги признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Информация о доходах от продажи муниципального имущества представлена в таблице 4.

Таблица 4

Мероприятия по реализации муниципального недвижимого имущества в 2021 году

№ п/п	Способ реализации муниципального имущества	Показатели за 2021 год	
		Количество реализованных объектов, шт.	Сумма поступлений по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2021 году, тыс. руб.
1	Продажа нежилых объектов по плану приватизации посредством проведения аукционов	7	186 301
2	Продажа нежилых объектов по преимущественному праву выкупа	1	9 232
3	Продажа жилых помещений по преимущественному праву выкупа	1	585
4	Продажа жилых помещений посредством проведения аукционов	9	17 060
	<b>ИТОГО</b>		<b>213 178</b>

### **Аренда имущества**

Мероприятия по передаче объектов муниципального недвижимого имущества в пользование физическим и юридическим лицам осуществляются в соответствии с Положением о предоставлении в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 20.12.2012 № 51/146.

В целях передачи объектов муниципального недвижимого имущества в аренду в 2021 году Комитетом организовано и проведено 8 аукционов на право заключения договоров аренды и 5 конкурсов на право заключения договоров аренды или договоров безвозмездного пользования с социально-ориентированными некоммерческими организациями.

По результатам аукционов заключено 6 договоров аренды муниципального имущества на общую сумму ежегодной арендной платы 2 349 тыс. руб.

По результатам конкурсов – 3 договора безвозмездного пользования с социально-ориентированными некоммерческими организациями.

Информация о проведенных торгах по аренде муниципального имущества в 2021 году представлена в таблице 5.

Таблица 5

Мероприятия по передаче в аренду муниципального недвижимого имущества посредством торгов в 2021 году

№ п/ п	Показатели	2021
1	Количество проведенных торгов всего, из них: -аукционов -конкурсов	13 8 5
2	Заключено договоров всего, в т.ч. по результатам: -аукционов -конкурсов	10 7 3
3	По результатам торгов заключено договоров на общую сумму годовой арендной платы, тыс. руб.	2 349
4	Площадь переданных в аренду объектов муниципального имущества, кв.м	462,9
5	Протяженность переданных в аренду объектов, п.м	3 395
6	Площадь переданных в безвозмездное пользование СОНКО объектов муниципального имущества, кв.м	1 103,6

Кроме того, в течение 2021 года переданы в аренду ООО «АКС» и ООО «Амурстрой Энергия» 119 объектов инженерной инфраструктуры, принятых в муниципальную собственность, в том числе ранее бесхозные, на общую сумму ежемесячной арендной платы 452 тыс. руб.

Всего поступило в 2021 году средств от передачи муниципального имущества в аренду по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2021 году, 181 783 тыс. руб.

#### **Осуществление претензионной работы по взысканию дебиторской задолженности**

Одной из основных задач эффективного использования имущества является работа по пополнению доходной базы городского бюджета за счет полного и своевременного поступления арендной платы за использование муниципального имущества.

С целью уменьшения задолженности по арендной плате и увеличения поступлений доходов в бюджет города, с лицами, не исполняющими (либо ненадлежащим образом исполняющими) обязательства по уплате в бюджет арендной платы, ведется досудебная претензионная и исковая работа.

За 2021 год Комитетом направлено арендаторам на взыскание арендной платы и пени:

- 36 претензий по договорам аренды муниципального имущества на общую сумму 10 808 тыс. руб., добровольно оплачено 4 631 тыс. руб.;
- 725 претензий по договорам аренды земельных участков на общую сумму 39 919 тыс. руб., добровольно оплачено 16 347 тыс. руб.

В рамках исковой работы на взыскание арендной платы и пени Комитетом предъявлено:

- 20 исков по договорам аренды муниципального имущества на общую сумму 13 643 тыс. руб., удовлетворено 15 исков на сумму 4 437 тыс. руб., взыскано по



искам 2 674 тыс. руб.;

- 232 иска по договорам аренды земельных участков на общую сумму 47 677 тыс. руб., удовлетворено 156 исков на сумму 22 376 тыс. руб., взыскано по искам 19 703 тыс. руб.

- по 5 искам заявлен отказ в связи с добровольной оплатой арендатором задолженности в сумме 1 236 тыс. руб.

Всего по результатам претензионно-исковой работы поступление арендной платы и пени в 2021 году составило 44 591 тыс. руб.

Результаты проводимой работы по взысканию сформировавшейся суммы задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом и земельными участками по состоянию на 01.01.2022 г. приведены в таблице 6.

Таблица 6

Мероприятия по взысканию дебиторской задолженности за пользование муниципальным имуществом и земельными участками за 2021 год

п/п	№	Наименование показателя	На 01.01.2022
.	1	Количество предъявленных претензий	761
.1	1	претензионная сумма, тыс. руб.	50 727
.2	1	сумма по удовлетворенным претензиям, тыс. руб.	20 978
.	2	Количество предъявленных исков	252
.1	2	исковая сумма, тыс. руб.	61 320
.2	2	количество удовлетворенных исков	171
.3	2	сумма по удовлетворенным искам, тыс. руб.	26 813
.4	2	взыскано денежных средств по искам, тыс. руб.	22 377
.5	2	добровольно оплачено в ходе судебных разбирательств	1 236
.	3	Взыскано денежных средств по результатам претензионно-исковой работы, тыс. руб.	44 591

Работа по взысканию сформировавшейся задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом и земельными участками осуществляется во взаимодействии со службой судебных приставов по Амурской области по принципу постоянного обмена информацией.

За период с 01.01.2021 по 31.12.2021 в УФССП России по Амурской области Комитетом направлено 200 исполнительных документов на сумму 29 848 тыс. руб.

С учетом ранее направленных исполнительных документов по состоянию на 01.01.2022 на исполнении УФССП России по Амурской области находится 304 исполнительных документа на сумму 52 463 тыс. руб., 19 исполнительных документов – о возврате земельных участков.

В результате совместно проведенной работы Комитета и УФССП России по Амурской области за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 в доход бюджета муниципального образования города Благовещенска поступили денежные средства в сумме 15 053 тыс. руб., в результате чего исполнен 61 исполнительный документ.

Обеспечение государственной регистрации прав муниципальной собственности на бесхозные объекты.

С целью уменьшения количества неучтенного и бесхозного имущества на территории города Благовещенска, а также пополнения имущественной базы, Комитетом проводятся мероприятия по принятию бесхозного имущества в муниципальную собственность.

Мероприятия осуществляются как в рамках текущей деятельности, так и в рамках реализации муниципальной программы «Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережение и повышение энергетической эффективности, благоустройство территории города Благовещенска» (утв. постановлением администрации города Благовещенска от 07.10.2014 № 4138).

В 2021 году изготовлено 50 технических планов на бесхозные объекты в целях постановки на кадастровый учет и осуществления мероприятий по признанию права муниципальной собственности.

В последние годы наблюдается тенденция по снижению количества бесхозных объектов, что обусловлено постоянной планомерной работой Комитета по оформлению в муниципальную собственность данных объектов.

Принятые в муниципальную собственность бесхозные объекты инженерной инфраструктуры передаются в аренду ресурсоснабжающим организациям, в отношении объектов, не относящихся к объектам инженерной инфраструктуры, принимается решение об их реализации либо передаче в аренду.

#### **Приватизация муниципального жилищного фонда.**

В рамках полномочий Комитетом осуществляются мероприятия по безвозмездной передаче объектов муниципального жилищного фонда в собственность граждан, предоставленных по договорам социального найма.

Так, за 2021 год заключено 185 договоров по передаче жилых помещений в собственность граждан, общей площадью 7 143,4 кв.м.

Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ бессрочно продлена возможность приватизации гражданами жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, занимаемых ими на условиях социального найма.

С 1 января 2020 года подача документов на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Амурской области осуществляется исключительно в электронном виде.

Данный порядок обеспечивает проведение перехода права в кратчайшие сроки и без присутствия заявителя.

Такие меры помогают существенно снизить нагрузку на бюджет по оплате взносов на капитальный ремонт муниципального жилья и обеспечивать достаточный контроль за имуществом, в отношении которого совершены сделки.

#### **Проведение капитального ремонта муниципального имущества.**

Одним из направлений совершенствования использования муниципального имущества можно выделить проведение ремонта объектов, находящихся в изношенном состоянии, что позволяет использовать имущество более эффективно.

С целью поддержания муниципального имущества в нормальном состоянии арендаторам муниципального имущества предоставляется возможность проведения капитального ремонта в счет арендной платы. Для чего постановлением администрации города Благовещенска от 01.06.2015 № 2135 создана постоянно действующая комиссия, состоящая из специалистов отраслевых управлений администрации города.

Возмещение стоимости капитального ремонта в счет арендной платы в 2021 году осуществлено в отношении:

- 3 объектов недвижимого имущества (в т.ч. возмещение в отношении 1 объекта по капитальному ремонту, проведенному в 2020) на общую сумму 77 тыс. руб.;
- 1 объекта инженерной инфраструктуры на сумму 6 021 тыс. руб.

Проведение капитального ремонта с возмещением затрат в счет арендной платы создает условия для сохранности муниципального имущества без дополнительного привлечения средств из бюджета.

#### **Контроль за использованием и сохранностью муниципального имущества**

С целью проверки целевого использования муниципального имущества специалистами Комитета проводятся проверки зданий и помещений.

В 2021 году проведено 6 проверок муниципальных учреждений в части правомерности заключений договоров аренды/безвозмездного пользования. По результатам проверок составлены соответствующие акты:

- вынесены замечания о приведении технической документации в соответствие с фактическим состоянием помещений,
- вынесены замечания о проведении своевременной претензионной работы, о необходимости индексации арендной платы;

Также проведена проверка в отношении 1 объекта муниципального имущества казны, переданного по договору безвозмездного пользования, на предмет его целевого использования, наличия перепланировки. Фактов нецелевого использования муниципального имущества не обнаружено, по факту переустройства помещения пользователю вынесено предписание об устранении нарушения в законодательно установленном порядке.