

ИРКУТСК

Земельные отношения

Итоги деятельности в 2021 году

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2429 с 1 января 2021 года в четырех регионах Российской Федерации, в том числе Иркутской области, проводится эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (далее - ЕИР), объединяющего сведения, содержащиеся в информационных ресурсах, операторами которых являются различные органы исполнительной власти, в том числе сведения, содержащиеся в едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

С января 2021 года проводилась работа в рамках направленных Управлением Росреестра Иркутской области перечней в отношении более 500 тыс. объектов. Данная работа заключалась во внесении в ЕГРН недостающих сведений в отношении представленных объектов. Внесение недостающих сведений, в том числе необходимо для проведения в отношении указанных объектов кадастровой оценки с целью начисления имущественного и земельного налога. Кроме того, внесение сведений о правообладателях объектов недвижимости приведет к наполнению базы ЕГРН и налоговых органов, а также к снижению мошеннических действий, направленных на нарушение прав граждан-правообладателей объектов, у которых права возникли до 1998 года. Данная работа также обусловлена необходимостью подготовки и направления большого объема запросов для сбора информации и ее анализа с целью дальнейшего взаимодействия непосредственно с правообладателем.

За период 2021 года в результате данной работы в ЕГРН внесены сведения, ранее отсутствующие, в отношении более 10 тыс. объектов, что повлечет увеличение поступлений в бюджет на более чем 50 млн руб. в год.

Учитывая, что с 1 января 2022 года город Иркутск включен в эксперимент, а также учитывая, что период проведения эксперимента включает 2022 - 2023 годы, работа по данному направлению будет продолжена и в 2022 году.

Также с целью недопущения снижения будущих поступлений в бюджет города Иркутска в течение 2021 года продолжена работа в части рассмотрения споров в отношении установленной кадастровой стоимости земельных участков.

По результатам проведенной государственной кадастровой оценки земельных участков в 2020 году, действие которой применяется с 1 января 2021 года, в Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» (далее - ОГБУ), а также в судебные органы за период 2021 года поступили заявления правообладателей земельных участков о снижении кадастровой стоимости. В данных судебных разбирательствах сотрудники администрации города Иркутска принимали обязательное личное участие. В связи с чем, направлялись мотивированные замечания к отчетам с целью установления объективной рыночной стоимости, в судах производилось активное доказывание наличия несоответствий в подготовленных оценщиками отчетах и, как следствие, несоответствий рыночной стоимости, полученной оценщиком, реальной рыночной стоимости, полученной сотрудниками из анализа объявлений в источниках о купле-продажи земельных участков. По итогам было не допущено потерь бюджета в размере более 70 млн руб. в год. За период 2021 года рассмотрено более 200 отчетов об установлении рыночной стоимости земельных участков, а также более 100 экспертиз на представленные в суд отчеты.

Кроме того, в связи с активным представлением в судах юристами доказательств о наличии несоответствий и нарушений в отчетах оценщиков, была изменена судебная практика, в результате чего судьями возвращаются отчеты оценщикам с целью устранения замечаний администрации города Иркутска.

Также, в 4 квартале 2021 года сотрудниками принято участие в конференции «Судебная оценочная экспертиза. Актуальные проблемы и их решение», проводимой в ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет». На данной конференции сотрудники проинформировали сообщество оценщиков о требованиях, предъявляемых администрацией города Иркутска к отчетам и размеру рыночной стоимости, соответствующей реальному рынку недвижимости. В результате мнение администрации города Иркутска было учтено, многими оценщиками занижение кадастровой стоимости в разы было устранено, что положительно отразится на бюджете города в будущем.

Приоритетными задачами в 2021 году являлись формирование муниципальных земельных участков под:

- размещение социальных объектов в целях предоставления под строительство дошкольных, образовательных и спортивных объектов (сформировано 16 земельных участков);

- автомобильными дорогами общего пользования, в целях создания благоприятных условий жизнедеятельности жителей города Иркутска (сформировано 46 земельных участков);

- ветхими многоквартирными домами, в целях ликвидации аварийного жилищного фонда (сформировано 23 земельных участка).

Также одной из приоритетных задач являлось предоставление земельных участков под строительство социально-значимых объектов:

- в постоянное (бессрочное) пользование 5 земельных участков;

- в безвозмездное пользование 10 земельных участков.

Администрацией города Иркутска проводится работа по передаче из федерального земельного участка с кадастровым номером 38:36:000008:1, площадью 3 590 га, предоставленного ОАО «РЖД» в аренду под полосу отвода, части площадью 50,4 га, на которой расположены многоквартирные жилые дома, в муниципальную собственность города Иркутска. Данные мероприятия необходимы в целях возможности благоустройства придомовых территорий в рамках муниципальной программы «Формирование комфортной и безопасной городской среды».

В целях эффективного и рационального использования, а также благоустройства общественных пространств микрорайона Академгородка, продолжается работа по передаче 47 федеральных земельных участков, не используемых в деятельности ИНИЦ СО РАН, площадь которых составляет 28 га.

В рамках земельных отношений продолжена работа по формированию и предоставлению земельных участков юридическим и физическим лицам на территории города Иркутска. За период 2021 года по указанному направлению в гражданский оборот включено более 200 земельных участков, что составило более 31 га земли.

В настоящее время в условиях дефицита земельного фонда в городе Иркутске под индивидуальное жилищное строительство с целью бесплатного предоставления в собственность граждан, состоящих на земельном учете (Закон Иркутской области

от 28 декабря 2015 года № 146-03 «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан») в перечни включено 115 земельных участков, из них 11 земельных участков предоставлено в собственность в 2021 году, по 8 земельным участкам приняты решения об их предварительном согласовании предоставления многодетным семьям.

Кроме того, в 2021 году после проведенной совместной работы с Правительством Иркутской области указом Губернатора Иркутской области № 158-уг от 9 июня 2021 года «Об установлении меры социальной поддержки граждан, имеющих трех и более детей, в виде социальной выплаты на обеспечение жилым помещением взамен предоставления в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта» установлена социальная выплата многодетным семьям взамен предоставления земельного участка в собственность бесплатно в размере 200 000 руб. Данное обстоятельство будет способствовать сокращению очередности на земельный участок.

За период 2021 года многодетным семьям направлено 3 920 уведомлений о возможности получения социальной выплаты. Количество многодетных семей, снятых с земельного учета, в том числе на основании получения социальной выплаты взамен предоставления земельного участка, составило 232.

Также для поддержания здорового образа жизни населения города Иркутска продолжалась работа по развитию спорта, в связи с чем в рамках реализации проекта в 2020-2021 гг. были выданы разрешения на использование 53 земельных участков для размещения спортивных площадок уполномоченному лицу, ответственному за размещение указанных объектов.

В рамках осуществления муниципального земельного контроля на территории города Иркутска за 2021 год проведено 999 проверок соблюдения требований земельного законодательства, в том числе:

- в отношении юридических лиц - 20 проверок;
- в отношении физических лиц - 979 проверок.

В рамках программы профилактики нарушений обязательных требований в 2021 году проведено 47 плановых рейдовых осмотров земельных участков в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в результате которых выявлено 33 нарушения требований земельного законодательства, в том числе 21 факт самовольного занятия земельных участков, 12 фактов нецелевого использования земельных участков. В результате указанных мероприятий субъектам предпринимательства, допустившим нарушения, объявлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

В 2021 году на территории города Иркутска выявлено 82 объекта самовольного строительства, из которых - по 48 обратились в суд, по 34 вынесли распоряжения о сносе объектов самовольного строительства.

В рамках работы по сносу самовольных построек в 2021 году выполнены работы по сносу 13 объектов самовольного строительства за счет средств бюджета города Иркутска. По результатам проведенной работы в добровольном порядке снесено 33 объекта.

Наиболее трудные проблемы, которые не удалось решить в прошедшем году

1) Согласно нормам статьи 49 Земельного кодекса РФ отсутствуют основания для изъятия земельных участков для муниципальных нужд под объекты социального значения.

2) Основным результатом по предоставлению муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельных участков, находящихся в собственности городского округа муниципального образования город Иркутск, а также государственная собственность на которые не разграничена» в рамках «гаражной амнистии» являются отказы по причине наличия утвержденных проектов межевания территорий и отсутствия в них образования испрашиваемых земельных участков под гаражными боксами.

3) В связи с установлением седьмой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска принято значительное количество отказов в предварительном согласовании предоставления земельных участков и предоставления земельных участков, расположенных под жилыми домами (право собственности на которые возникли после установления седьмой подзоны в ЕГРН) или в садоводческих товариществах.

Вышеуказанные отказы, длительность срока процедуры внесения изменений в проекты межевания территорий (по гаражам) приводит к неудовлетворению ожиданий граждан, недовольству, жалобам и судебным тяжбам. Также установленная седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации на территории города Иркутска препятствовала в предоставлении земельных участков под строительство, в том числе социальных объектов.

Основные задачи на 2022 год

1) Осуществление работы, направленной на пополнение доходной части бюджета города Иркутска за счет поступлений платы по соглашениям об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся на территории муниципального образования город Иркутск, платы по разрешениям на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления таких земельных участков и установления сервитутов на территории муниципального образования город Иркутск без проведения аукционов.

2) Выдача разрешений на использование земель и земельных участков в целях размещения спортивных и детских площадок, что дает толчок для физического развития подрастающего поколения, а также для размещения элементов благоустройства территорий, что дает развитие и благоустройство города, создает комфортный, благоприятный отдых и времяпрепровождение гостей, а также жителей города Иркутска. Благоустроенные общественные пространства города Иркутска значительно улучшают уровень жизни населения.

3) Осуществление работы, направленной на пополнение доходной части бюджета города Иркутска за счет поступлений арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также по договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Проведение работы, направленной на снижение задолженности прошлых периодов по договорам аренды земельных участков.

4) Обеспечение предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Иркутска или государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Законом Иркутской области от 28

декабря 2015 года № 146-03 «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан» льготным категориям граждан, в том числе многодетным семьям.

5) Утверждение новых перечней земельных участков для предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Иркутска или государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Законом Иркутской области от 28 декабря 2015 года № 146-03 «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан», в целях предоставления льготным категориям граждан, в том числе многодетным семьям.

6) Обеспечение принятия решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков в аренду гражданам, имеющим первоочередное, внеочередное право на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность бесплатно.

7) В рамках реализации проекта «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями» проведение работ по данному направлению с целью увеличения налогооблагаемой базы.

8) Осуществление мероприятий по муниципальному земельному контролю на территории города Иркутска. .

Имущественные отношения

Итоги деятельности в 2021 году

Наиболее значительным событием в 2021 году является принятие в муниципальную собственность города Иркутска земельных участков общей площадью 85,9 га, в том числе от Министерства обороны Российской Федерации, из собственности Российской Федерации, частных организаций.

Кроме того, в муниципальную собственность города Иркутска принято 34 квартиры общей площадью 2408,9 кв. м, два объекта недвижимости для дальнейшего использования под размещение муниципального бюджетного учреждения дополнительного образования детей, инженерные сети (сети водоснабжения и водоотведения - 317,0 м, сети электрические и наружного освещения - 684,0 м, сети ливневой канализации -157,0 м, тепловые сети - 712,2 м).

Согласно поручению Губернатора Иркутской области по результатам совещания «Об участии объектов общего образования г. Иркутска, г. Братска, г. Черемхово, Иркутского района в механизме создания школ в рамках концессионных соглашений, с участием представителей ВЭБ РФ», состоявшегося 29 июня 2021 года, в соответствии с решениями Думы города Иркутска от 20 августа 2021 года администрацией города Иркутска из муниципальной собственности города Иркутска в государственную собственность Иркутской области переданы два земельных участка площадью 2,6 га и 2,4 га для осуществления строительства на территории города Иркутска объектов образования в рамках региональных концессионных соглашений.

В сфере учета муниципального имущества в 2021 году была продолжена работа по ведению реестра муниципального имущества города Иркутска, обеспечению государственной регистрации права муниципальной собственности, регистрации бесхозяйного недвижимого имущества, находящегося на территории города Иркутска.

За отчетный период:

-в Реестр муниципального имущества города Иркутска включено 1 282 объекта;

- исключено из Реестра муниципального имущества города Иркутска 634 объекта;

- подготовлено 917 распоряжений в целях внесения сведений об изменениях объектов учета;

- сформировано 2 385 наблюдательных дел на бумажных носителях в отношении объектов недвижимого имущества, которые значатся в Реестре муниципального имущества города Иркутска;

- в целях исполнения постановления Правительства Иркутской области от 9 октября 2017 года № 642-1И1 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области» проведена переоценка 1 806 муниципальных земельных участков.

В отчетном периоде поставлено на государственный кадастровый учет 427 объектов, снято с кадастрового учета 14 расселенных многоквартирных домов, зарегистрировано право собственности муниципального образования город Иркутск на 1 936 объектов недвижимого имущества, в том числе на 460 объектов бесхозяйного имущества, осуществлена регистрация права муниципальной собственности в отношении 1 187 объектов жилого фонда.

В 2021 году проведена работа по регистрации бесхозяйного недвижимого имущества, находящегося на территории города Иркутска (далее - бесхозяйное имущество), в результате которой осуществлена государственная регистрация права собственности муниципального образования город Иркутск на 460 объектов бесхозяйного имущества.

В области приватизации в 2021 году приватизировано 22 объекта недвижимости.

В 2021 году заключено 46 договоров аренды объектов муниципального нежилого фонда города Иркутска, из них по результатам аукционов заключено 11 договоров, 12 договоров аренды в рамках оказания имущественной поддержки заключены с социально ориентированными некоммерческими организациями с применением льготной ставки арендной платы, а также 30 договоров безвозмездного пользования объектами муниципального нежилого фонда города Иркутска.

В соответствии с постановлением администрации города Иркутска от 26 июня 2020 года № 031-06-385/20 «Об отдельных мерах поддержки» с учетом неблагоприятной эпидемиологической ситуации, вызванной 2019-пСОУ, в 2021 году продолжалось оказание поддержки юридическим и физическим лицам, индивидуальным предпринимателям в виде отсрочки оплаты по договорам аренды объектов муниципального нежилого фонда города Иркутска, субъектам малого и среднего предпринимательства в виде освобождения от уплаты арендной платы по договорам аренды имущества.

Основные задачи на 2022 год

1) Дальнейшее выполнение мероприятий, направленных на повышение эффективности управления муниципальной собственностью.

2) Продолжение работы по государственной регистрации права собственности муниципального образования город Иркутск на имущество.

3) Продолжение дальнейшей работы по принятию имущества в муниципальную собственность города Иркутска.

4) Совершенствование учета, сохранности и контроля за использованием муниципального имущества.

5) Проработка вопроса приватизации муниципальных унитарных предприятий в соответствии с нормами Федерального закона от 27 декабря 2019 года № 485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и Федеральный закон «О защите конкуренции».

6) Приватизация муниципального имущества города Иркутска путем проведения торгов и по заявлениям арендаторов - субъектов малого и среднего предпринимательства.