

НОВОСИБИРСК

ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ

1. Что наиболее значительное удалось решить в 2021 году?

В рамках муниципальной программы «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» на 2018 – 2022 годы департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска 16.12.2021 приняты результаты четвертого этапа работ по инвентаризации земель Кировского и Советского районов города Новосибирска. Площадь Кировского и Советского районов города Новосибирска – 13843,65 га, что составляет 27,5% от общей площади города Новосибирска.

В течение 2022 года будет проведен анализ представленных материалов и информации в целях осуществления необходимых мероприятий в рамках муниципального земельного контроля, а также рассмотрения вопросов вовлечения в оборот свободных земель.

Была усилена претензионно-исковая работа. В 2021 году направлено 543 досудебных уведомлений на сумму задолженности в размере 763,7 млн. рублей о необходимости погашении задолженности по арендной плате по договорам аренды земельных участков, в том числе о расторжении договоров аренды в соответствии с положениями статьи 619 Гражданского кодекса РФ.

В судебных органах рассмотрены иски о взыскании задолженности по договорам аренды земельных участков на общую сумму 688,6 млн. рублей.

В результате проведенной претензионно-исковой работы в отчетном периоде в бюджет города поступило 604,0 млн. рублей.

В целях снижения задолженности по арендной плате в 2021 году мэрией города Новосибирска в отношении организаций должников инициировано проведение процедуры банкротства. Поданы заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) по 27 организациям (задолженность составляет 173,4 млн. рублей).

В результате проведения усиленной работы, направленной на снижение задолженности, по состоянию на 01.01.2022 задолженность за аренду земельных участков уменьшилась по отношению к 2020 году на 265,08 млн. рублей (на 6,5%).

По итогам проведенной работы по инициированию выкупа земельных участков под объектами недвижимости площадь проданных в 2021 году земельных участков составила 71,3 га. По результатам аукционов продано 2 земельных участка для индивидуального жилищного строительства общей площадью 0,19 га. Общая сумма поступлений в городской бюджет от продажи земельных участков составила 220,3 млн. рублей.

Заключено 76 соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в государственной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности. Сумма платы за увеличение площади земельных участков по данным соглашениям составила 152,8 млн. рублей.

Опубликована информация о проведении 48 аукционов на право заключения договоров аренды (включая повторные публикации по некоторым участкам), а также 2 аукциона по продаже земельных участков. Из них 42 – для коммерческого строительства, 4 – для индивидуального жилищного строительства (в т.ч.

2 аукциона по продаже в собственность), 4 – для размещения нестационарных объектов. Всего по результатам аукционов предоставлено 33 земельных участка.

Общий размер годовой арендной платы за земельные участки, сложившийся по результатам аукционов, проведенных в 2021 году, составляет 96,2 млн. рублей.

В 2021 году поступления в бюджет города от реализованных земельных участков (в том числе по договорам аренды, заключенным в предшествующих периодах) составили 178,3 млн. рублей. Плановые назначения выполнены в полном объеме.

В отчетном периоде была опубликована информация о проведении 10 публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства (включая повторные публикации). В результате проведения публичных торгов были реализованы 5 объектов незавершенного строительства.

Имущественные отношения

В течение 2021 года заключено, переоформлено 171 договор аренды муниципального имущества площадью 27,9 тыс. кв. м. (без учета договоров, арендодателями в которых выступают МУП и МУ).

За 2021 год выставлено на торги в качестве аукционных лотов на заключение договоров аренды муниципальных нежилых помещений – 275 объектов (с учетом повторных торгов), по результатам аукционов заключено 27 договоров аренды, площадью 2,8 тыс. кв. м.

Также, в течение года заключено 25 договоров безвозмездного пользования муниципальными нежилыми помещениями, площадью 9,1 тыс. кв. м.

В связи с сокращением арендного фонда поступление доходов от аренды муниципального имущества имеет тенденцию к снижению. Плановое задание по поступлениям от аренды муниципального имущества составило 139,6 млн. рублей, фактическое исполнение – 141,9 млн. рублей, в т. ч. концессионная плата по заключенным соглашениям в сумме 11,7 млн. рублей, или 101,7%, что соответствует объему средств предшествующего периода (140,26 млн. рублей, в т. ч. концессия – 11,9 млн. рублей – в 2020 году).

В течение года действовал Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2019 - 2021 год (далее – ППП), утвержденный решением Совета депутатов города Новосибирска от 05.12.2018 №702. В 2021 году ППП был дополнен 9 объектами недвижимости общей площадью 2,0 тыс. кв. м и одной долей в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.03.2021 №111). Из ППП муниципального имущества в течение года исключено 5 объектов недвижимости общей площадью 0,7 тыс. кв. м, не планирующих к продаже.

Решением Совета депутатов города Новосибирска от 03.12.2021 за №241 утвержден Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2022 год.

В 2021 году осуществлен переход на однолетнее планирование приватизации муниципального имущества города Новосибирска (решение Совета депутатов города Новосибирска от 21.04.2021 №121 «О внесении изменений в [Положение](#) о приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности города Новосибирска, утвержденное Решением Совета депутатов города Новосибирска от 29.04.2009 № 1200»).

Фактические поступления доходов от приватизации муниципального имущества в 2021 году составили 354,6 млн. рублей или 102,2% от плана, что на 164,7 млн. рублей больше, чем в 2020 году (189,9 млн. рублей).

Поступления по данному направлению, с учетом предоставляемой рассрочки по ранее проданным объектам, в отчетном периоде составили 228,1 млн. рублей, что на 93,05 млн. рублей больше, чем в 2020 году (135,05 млн. рублей).

Продажа имущества в 2021 году осуществлялась на аукционе, конкурсе, посредством публичного предложения, с применением статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества...» (реализация преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого муниципального имущества, инициированная муниципалитетом), а также в рамках ст. 250 ГК РФ.

Всего в 2021 году по итогам приватизации было продано 58 объектов недвижимости, сумма доходов бюджета составила 237,9 млн. рублей.

Кроме того, продано 2 земельных участка под зданиями общей площадью 36,1 тыс. кв. м. стоимостью 40,8 млн. рублей.

В 2021 году проданы 2 доли города Новосибирска в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости общей стоимостью 1,2 млн. рублей.

Следует отметить, что наиболее ликвидные объекты муниципальной собственности в большинстве своем уже реализованы в предшествующие периоды.

В 2021 году из выставленных на торги 255 лотов по результатам аукционов заключено 39 договоров купли-продажи недвижимого имущества, общей площадью имущества 6,9 тыс. кв. м, стоимостью 176,4 млн. рублей с НДС (147,0 млн. рублей без НДС) при начальной цене продажи 80,1 млн. рублей с НДС, то есть начальная цена в результате торгов выросла более чем в 2 раза (в 2020 году продано 27 объектов, площадью 3,6 тыс. кв. м, на сумму 44,0 млн. рублей без НДС).

В соответствии с Федеральным законом 159-ФЗ за 2021 год заключено 17 договор купли-продажи с субъектами малого и среднего предпринимательства, имеющими преимущественное право приобретения арендуемого имущества, общей площадью 2,4 тыс. кв. м., на сумму доходов бюджета 89,7 млн. рублей.

Совместно с профильными структурными подразделениями мэрии и администрациями районов города Новосибирска продолжен прием объектов в муниципальную собственность. За 2021 год в муниципальную собственность города Новосибирска принято:

объекты недвижимости (здания, помещения): 50 объектов недвижимости, площадью 5 759,0 кв. м;

земельные участки: 32 единицы, общей площадью 68,38 га;

объекты инженерной инфраструктуры: 173 единицы;

движимое имущество: 2514 единиц;

выморочное имущество: 4/10 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь доли земельного участка 74,8 кв. м, 3/100 доли в праве общей долевой собственности на здание, площадь доли здания 32,7 кв. м.

Всего в отчетном периоде принято в муниципальную собственность 2771 единиц движимого и недвижимого имущества.

В 2021 году признано право муниципальной собственности на основании решений суда на 541 бесхозный объект, из них: 10 зданий, 411 объектов инженерной инфраструктуры, 120 объектов иного движимого имущества (гаражи,

киоски, павильоны, лестницы). За отчетный период зарегистрировано право муниципальной собственности на 208 объектов. Принято в работу 240 объектов, из них: 205 линейных объектов инженерной инфраструктуры, протяженностью 47,21 тыс. м, 19 зданий площадью 1887,2 кв. м, 16 единиц оборудования.

Общее количество муниципальных предприятий и учреждений по состоянию на 01.01.2022 составляет 681, из них муниципальные предприятия – 20, муниципальные учреждения – 661.

По состоянию на 01.01.2022 общая площадь муниципального нежилого фонда города составляет 4 133,9 тыс. кв. м, общее увеличение за 2021 год составило 57,3 тыс. кв. м, что является следствием приемки имущества в муниципальную собственность, признания прав муниципальной собственности на бесхозяйное имущество.

По состоянию на 01.01.2022 на балансе учреждений (предприятий) находится 3 987 объектов недвижимости, общей площадью 3 756,6 тыс. кв. м.

По состоянию на 01.01.2022 из общего количества закрепленных объектов зарегистрировано право муниципальной собственности на 3 921 объект, общей площадью 3 741,3 тыс. кв. м, что составляет 99%.

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества, закрепленного за МП и МУ, в отчетном периоде совместно с отраслевыми департаментами мэрии продолжена реорганизация учреждений и предприятий муниципальной формы собственности.

В 2021 году всего в результате реорганизации прекратили деятельность: 23 муниципальных бюджетных учреждения, 6 муниципальных казенных учреждений, 4 муниципальных автономных учреждения.

Создано: 5 муниципальных бюджетных учреждений, 8 муниципальных автономных учреждений.

3. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

1. При подготовке земельных участков к предоставлению с проведением аукционов для коммерческого строительства от ресурсоснабжающих организаций были получены отказы в выдаче технических условий подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информации о возможности технологического присоединения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. По данной причине в 2021 году не представилось возможным организовать и провести аукционы в отношении 26 земельных участков.

2. В связи с тем, что 30.06.2021 были внесены изменения в Правила землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288, возникла необходимость проведения работ по изменению (корректировке) ранее установленных видов разрешенного использования земельных участков в целях приведения разрешенного использования в соответствие действующим градостроительным регламентам. По данной причине в 2021 году не представилось возможным организовать и провести аукционы в отношении 19 земельных участков для строительства.

4. Какие задачи стоят в 2022 году?

1. Обеспечение доходной части бюджета города за счет поступления средств от использования муниципального имущества и городских земель в соответствии с прогнозируемыми доходами на период до 2024 года.

2. Усиление работы по взысканию задолженности по аренде муниципального имущества и земельных участков. Необходимо усилить проведение претензионно-исковой работы, разработать актуальные мероприятия, направленные на сокращение задолженности по арендной плате за землю и муниципальное имущество, в том числе используя механизм процедуры банкротства.

3. В целях реализации муниципальной программы «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» на 2018 – 2022 годы, утвержденной постановлением мэрии города Новосибирска от 19.10.2017 № 4749, провести работы (V этап) на территории Октябрьского и Первомайского районов города Новосибирска, общая площадь которых составляет 12 691,77 га. Провести инвентаризацию земельных участков, предоставленных для строительства и неиспользуемых длительное время, в целях предоставления их добросовестным застройщикам с торгов и пополнения бюджета города.

4. Продолжение работы по осуществлению контроля за соблюдением правил землепользования и застройки на территории города Новосибирска, в том числе муниципального земельного контроля, а также контроля за использованием имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений, в составе муниципальной казны.

5. Контроль за имуществом, находящимся в хозяйственном ведении и оперативном управлении муниципальных предприятий, которые в силу федерального закона № 485-ФЗ будут реорганизованы.

6. Проведение работ по установлению публичных сервитутов для прохода или проезда через земельный участок, либо для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

7. Проведение мероприятий, направленных на повышение эффективности использования земельных участков, предоставленных для капитального строительства путем активизации работ по прекращению договоров аренды земельных участков, в связи с задолженностью и неосвоением земельных участков, в целях последующего предоставления с торгов либо в рамках действующего законодательства льготным категориям граждан.

8. Продолжение совместно со структурными подразделениями мэрии города Новосибирска работы, связанной с созданием, реорганизацией и ликвидацией муниципальных предприятий и учреждений.

9. Организация работы по обеспечению изменения назначения объектов социальной инфраструктуры для детей, находящихся в муниципальной собственности, с целью реализации управленческих решений по повышению эффективности их использования.

10. Обеспечение подготовки и проведение торгов по продаже изъятых в судебном порядке объектов незавершенного строительства, путем продажи с публичных торгов.