

ТОМСК

Земельные отношения.

Что наиболее значительное удалось сделать в 2021 году. Достижения в области земельных правоотношений в 2021 году.

Общая площадь территории муниципального образования «Город Томск» составляет 29 510 га, с учетом структуры городских земель, вовлечению в хозяйственный оборот подлежат 17 858 га территории Города Томска.

Всего по состоянию на 31.12.2021 в хозяйственный оборот вовлечено 12 394 га городских земель - 42% от общей площади территории Города Томска и 69,4% от площади земель, подлежащих вовлечению в хозяйственный оборот.

Возмездное предоставление земельных участков.

В 2021 году без проведения торгов (завершение строительства объектов незавершенного строительства, садоводство, индивидуальное жилищное строительство, эксплуатация земельных участков собственниками зданий, сооружений и т.д.) заключено: 160 договоров купли-продажи земельных участков общей площадью 21,6 га (в 2020 году - 232 договора с общей площадью 9,2 га);

679 договоров аренды земельных участков общей площадью 19,1 га (в 2020 году 452 договора с общей площадью 58,5 га).

За 2021 год планировалось подготовить к продаже не менее 104 участков, фактически выставлено на торги 114 земельных участков общей площадью 33,8 га. Продан 41 участок площадью 6,6 га на общую сумму 29,5 млн. руб.

В рамках мероприятий гаражно-погребной амнистии за 2021 год приняты решения о предоставлении земельных участков для эксплуатации гаражей, погребов, общей площадью 0,33 га в отношении 115 человек.

Прочие права на землю.

За 2021 год заключено:

10 соглашений об установлении сервитутов в отношении частей земельных участков общей площадью 1,05 га (за 2020 год заключено 4 соглашения об установлении сервитутов в отношении частей земельных участков площадью 0,05 га);

34 соглашения о перераспределении земельных участков. Площадь публичных земель, перераспределенных по данным соглашениям, составила 0,56 га (в 2020 году заключено 32 соглашения о перераспределении земельного участка. Площадь публичных земель, перераспределенных по данным соглашениям, составила 0,54 га).

Департаментом архитектуры и градостроительства в 2021 году были проведены работы по разработке и утверждению проектов межевания территорий с целью вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков площадью 84 га, выполнены комплексные кадастровые работы в отношении кадастрового квартала с целью устранения реестровых ошибок земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков площадью 104 га.

Также проводятся работы по постановке на государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами в количестве 130 объектов, объектами муниципальной собственности, автомобильными дорогами в количестве 15 объектов.

Земельный контроль.

В 2021 году проведено 98 проверок соблюдения гражданами и юридическими лицами земельного законодательства РФ (в 2020 году - 143 проверки). Сумма штрафных санкций за нарушения земельного законодательства, выявленные в ходе муниципального земельного контроля в 2021 году, составила 0,6 млн. руб. (в 2020 году - 0,6 млн. руб.).

Доходы от использования земельных ресурсов.

Доходы от использования земельных ресурсов в структуре налоговых/неналоговых доходов городского бюджета в 2021 году составили 21,6% (1,67 млрд.руб. из 7,73 млрд.руб.).

Структура земельных платежей в 2021 году:

земельный налог -74,2% (1 237,2 млн.руб./109,8% плановых назначений);
арендная плата за землю - 20,1% (334,3 млн.руб./101,6% плановых назначений);
продажа земельных участков - 5,4% (89,1 млн.руб./76,5% плановых назначений);
сервитута, перераспределение - 0,3% (5,9 млн.руб./79,4% плановых назначений).

В 2021 году общая сумма платежей за землю (1 666,5 млн.руб.) возросла: по сравнению с 2020 годом на 4,6%, или на 73,3 млн.руб. (в 2020 - 1,59 млрд.руб.);

по сравнению с 2019 годов на 7,5%, или на 116 млн.руб. (в 2019 - 1,55 млрд.руб.).

Повышение доходов от использования земельных ресурсов вызвано ростом поступлений по земельному налогу на 125,2 млн.руб. в связи с оформлением/выкупом права собственности на землю.

Задачи на 2022 год:

1. Увеличение доли площади территории города, вовлеченной в хозяйственный оборот.

2. Реализация «гаражной амнистии» на территории Города Томска.

3. Осуществление муниципального земельного контроля в рамках обновленного федерального законодательства о контрольно-надзорной деятельности, принятого Положения о муниципальном земельном контроле.

4. Своевременное выставление на торги подготовленных земельных участков в целях исполнения плановых назначений по доходам от продажи земельных участков в собственность, от реализации права на заключение договоров аренды земельных участков.

5. Предоставление муниципальных услуг в соответствии с утвержденными административными регламентами.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

Проблемой в сфере бесплатного предоставления земельных участков льготным категориям граждан для индивидуального жилищного строительства по-прежнему является необеспеченность выделенных территорий инженерной инфраструктурой, а также отсутствие достаточного земельного ресурса в границах МО «Город Томск» для дальнейшего обеспечения льготных категорий земельными участками для индивидуального жилищного строительства и садоводства.

Также, как и в других регионах, по результатам публикаций извещений о предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного

строительства и садоводства в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, в 90% случаев поступают заявления от одних и тех же лиц, проживающих в Москве, Московской и Тульской областях. Вследствие деятельности недобросовестных лиц, не имеющих намерения арендовать или покупать земельные участки в городе Томске, жители города лишены возможности приобрести участок для жилищного строительства и садоводства без проведения торгов. При этом затрачиваются дополнительные бюджетные средства для подготовки таких земельных участков к торгам.

Отсутствие проектов межевания территорий садоводческих товариществ препятствует реализации п. 2.7-2.10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2011 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Имущественные отношения.

Достижения в области имущественных отношений в 2021 году.

Реестр муниципального имущества Города Томска на конец отчетного периода включал 296 232 объектов балансовой стоимостью 69,32 млрд. руб., остаточной стоимостью 40,37 млрд. руб. без учета земельных участков.

С учетом земельных участков количество объектов в Реестре муниципального имущества Города Томска составляет 298967 балансовой стоимостью 109,49 млрд. руб.

Балансовая стоимость муниципального имущества (без учета земельных участков) за 2021 год увеличилась на 3,45 млрд. руб. (+4,98%).

Данный рост обусловлен включением в состав муниципальной собственности следующего имущества:

- вновь приобретенного муниципальными организациями имущества (основные и транспортные средства);
- имущества из других форм собственности (земельные участки, движимое и недвижимое имущество);
- ранее бесхозных объектов инженерной инфраструктуры;
- построенных департаментом капитального строительства объектов внешнего благоустройства и инженерной инфраструктуры.

Так, за период 2021 года принято имущество из других форм собственности в собственность муниципального образования «Город Томск» балансовой стоимостью 0,57 млрд. руб., из них недвижимое имущество - 0,23 млрд. руб., движимое имущество - 0,34 млрд. руб. Принято по акту приема-передачи от субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы в собственность муниципального образования «Город Томск» 40 троллейбусов для дальнейшей передачи в хозяйственное ведение ТГ УМП «ТТУ».

Принято из собственности Российской Федерации по акту приема - передачи: 15 земельных участков площадью 28606 кв.м, на которых расположены объекты муниципальной собственности, 20 квартир общей площадью 2063,4 кв.м.

Структура муниципального имущества.

Структура муниципального имущества, учитываемого в Реестре муниципального имущества Города Томска по состоянию на 31.12.2021:

- 1) Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения: 89,8% (62,25 млрд. руб.);
- 2) Движимое имущество: 8,25% (5,72 млрд. руб.);
- 3) Автотранспортные средства: 1,95% (1,35 млрд. руб.).

Аренда муниципального имущества.

На конец 2021 года действовало:

- 98 договоров аренды имущественных комплексов, в том числе 90 договоров в отношении объектов жизнеобеспечивающих систем (объекты водо-, тепло-, газо-, электроснабжения и т.п.);

- 95 договоров аренды нежилых помещений общей площадью 18 183,55 кв.м, в том числе 3 договора в отношении имущества, включенного в перечень для субъектов малого и среднего предпринимательства, 32 договора аренды деревянного зодчества и объектов культурного наследия;

- 3 договора аренды движимого имущества;

- 3 концессионных соглашения, в том числе 2 соглашения в отношении объектов жизнеобеспечивающих систем Города Томска.

По итогам отчетного года заключено 34 договора аренды, в том числе 19 в отношении муниципальных объектов недвижимости (7 из которых заключены на новый срок, в порядке, предусмотренном действующим законодательством), 15 в отношении имущественных комплексов, также 1 концессионное соглашение в отношении комплекса объектов теплоснабжения.

Муниципальный проект «Аренда за рубль».

По состоянию на 31.12.2021 в аренду передано 32 объекта деревянного зодчества (культурного наследия), суммарная площадь объектов - 9 045,1 кв. м.

По состоянию на 31.12.2021 в соответствии с решением Думы Города Томска от 02.02.2016 № 129 «Об утверждении положения «Об установлении льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск» по 15 объектам деревянного зодчества (культурного наследия) арендаторам, осуществившим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению арендуемого объекта, на срок, необходимый для проведения работ (но не более чем на 2 года), установлена льготная арендная плата - применен коэффициент в размере 10% от стоимости арендной платы за объект.

Согласно решениям комиссии по вопросам установления льготной арендной платы по 5 договорам аренды объектов культурного наследия и деревянного зодчества установлена арендная плата в размере 1 руб. в год на срок действия договора аренды (49 лет).

Доходы от аренды муниципального имущества.

Доходы от аренды муниципального имущества в 2021 году составили 58,4 млн. руб. или 107,4% от утвержденных плановых назначений (54,4 млн. руб.), в том числе:

- 44,6 млн. руб. (76%) - аренда имущественных комплексов;
- 13,2 млн. руб. (23%) - аренда нежилых помещений;
- 0,6 млн. руб. (1%) - аренда движимого имущества.

Приватизация.

В городской бюджет в 2021 году поступило доходов от приватизации 28,1 млн. руб., в том числе 8,7 млн. руб. - платежи по рассрочкам за объекты, приватизированные до 2021 г.

Доход от приватизации составил 147,1 % от уровня прошлого года и 62,4% от уровня 2019 года. В течение года на приватизацию было выставлено:

- на аукцион 17 объектов с начальной ценой 42,2 млн. руб.; впоследствии в отношении 3 объектов недвижимости была объявлена также продажа посредством публичного предложения с понижением цены;

- в отношении 6 объектов недвижимости площадью 2189,3 кв. м направлены предложения арендаторам о заключении договоров купли-продажи в порядке реализации предусмотренного законодательством преимущественного права на приобретение.

Всего за 2021 год приватизировано 13 объектов недвижимости на сумму 18,1 млн. руб., из них:

- на аукционе: 7 объектов на сумму 9,0 млн. руб.;
- путем продажи посредством публичного предложения: 2 объекта на сумму 1,0 млн. руб. (средняя цена составила 57 % от начальной);
- путем реализации преимущественного права на приобретение: 4 объекта недвижимости площадью 2088,3 кв. м на сумму 8,1 млн. руб., из них 2 - е рассрочкой оплаты на 5 лет, 2 - е единовременной оплатой.

Задачи на 2022 год:

1. Вовлечение в хозяйственный оборот объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков под объектами жизнеобеспечивающих систем Города Томска путем оформления права муниципальной собственности на указанные объекты недвижимости и земельные участки и заключения в отношении указанного имущества договоров пользования (аренда/концессия).

2. Принятие мер по оптимизации неиспользуемого или неэффективно используемого подведомственными муниципальными организациями имущества, в том числе путем приватизации, предоставления в аренду.

3. Сокращение перечня пустующих помещений путем вовлечения их в хозяйственный оборот.

5. Реализация комплекса мер по сокращению дебиторской задолженности.

Рекламно-разрешительная деятельность.

Сумма поступлений по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций в 2021 году составила 79,8 млн. руб., что на 48,3% больше по сравнению с 2020 годом. Увеличение поступлений обусловлено погашением задолженности по отсроченным платежам, предоставленным в соответствии с решением Думы Города Томска от 26.05.2020 №1349 «Об утверждении Временного порядка предоставления отсрочки по уплате отдельных неналоговых платежей в бюджет муниципального образования «Город Томск» и о внесении изменений в отдельные решения Думы города Томска».

По результатам конкурсов заключены договоры на размещение 94 рекламных конструкций на общую сумму 31,6 млн. руб. (5 лет), размер поступлений в 2021 году составил - 2,9 млн. руб.

За 2021 год выдано 1005 разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (поступления в бюджет - 5,5 млн. руб.) и 20 разрешений на установку и эксплуатацию информационных конструкций.

Что наиболее значительное удалось сделать в 2021 году?

В 2021 году наиболее значимым считаем заключение концессионного соглашения в отношении комплекса объектов теплоснабжения по ул. Водяной с АО «ТомскРТС» от 02.11.2021.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

1. К числу наиболее значимых проблем можно отнести низкую платежную дисциплину отдельных арендаторов по своевременному внесению платы по договорам аренды земельных участков и муниципального имущества.

2. Отсутствие высоколиквидного муниципального имущества, и, как следствие, постоянно снижающийся покупательский спрос, что делает все более затруднительным исполнение плановых назначений по доходам от продажи муниципального имущества.

3. Снижение покупательского спроса:

- на аренду земельных участков для строительства коммерческих объектов - по итогам 2020 года средний размер ежегодной арендной платы по таким участкам составил 320 руб./кв.м, за 2021 год - лишь 119 руб./кв.м.

- на земельные участки для ИЖС при продаже в собственность - продано 30,6% от выставленных на торги против 54,9% за 2020 год. В то же время средняя цена 1 кв. м выросла с 790 руб. до 832 руб. Данный факт свидетельствует о наличии спроса на более дорогие земельные участки, расположенные в перспективных районах, в то время как менее привлекательные и менее дорогие участки остаются невостребованными по нескольку лет.

4. Наиболее трудными проблемами в сфере имущественных отношений считаем сложную и длительную процедуру по передаче объектов тепло-, водоснабжения и водоотведения, предусмотренную Федеральным законом от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» и Федеральным законом от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении» в концессию, а также наличие норм, запрещающих осуществлять передачу таких объектов, если срок ввода в эксплуатацию превышает 5 лет, по договорам аренды. С учетом требований действующего законодательства считаем договоры аренды более гибкой и удобной формой договорных отношений, чем концессионное соглашение.

Кроме того, форма концессионного соглашения предусматривает обязательное выполнение мероприятий по реконструкции и строительству, на что требуется предусматривать финансирование за счет инвестора или за счет бюджета, с чем также возникают проблемы. С учетом изложенного, процедура заключения концессионного соглашения затягивается и длится более года, что препятствует незамедлительной передаче объектов в пользование эксплуатирующей организации с целью недопущения срыва отопительного сезона и возникновения чрезвычайной ситуации.

В предстоящем 2022 году перед муниципальным образованием «Город Томск» стоит задача заключить концессионные соглашения в отношении перечня объектов, утвержденного в соответствии с требованиями действующего законодательства.