

БЛАГОВЕЩЕНСК

Земельные отношения

Наиболее значительные мероприятия, проведенные в 2023 году.

1.1. В рамках реализации приоритетного инвестиционного проекта «Строительство транспортно-логистического центра в г. Благовещенске» ООО «Карго Линк» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 28:01:050006:23, площадью 115 094 кв. м, с видом разрешенного использования - железнодорожный транспорт.

На основании концессионного соглашения о создании и эксплуатации объекта образования «Общеобразовательная школа на 1200 мест в Северном планировочном районе в г. Благовещенск, Амурская область» ООО «ПИК образовательные проекты - Благовещенск» предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 28:01:020800:3980, площадью 32 446 кв. м, с видом разрешенного использования - для размещения общеобразовательной школы.

1.2. Рассмотрено земельным управлением 73 проекта планировки и межевания, в том числе для размещения линейных объектов - автомобильных дорог, очистных сооружений ливневой канализации, канализационного коллектора, улиц Северная, Лазо, Октябрьская, газопровода, а также аэропорта Игнатьево (Благовещенск), сооружения инженерной защиты от паводковых вод (с. Владимировка).

1.3. Сокращение количества многодетных семей, состоящих на учете при администрации города Благовещенска с целью получения земельного участка в собственность бесплатно:

- предоставлено - 55 участков в собственность;
- предоставление единовременной денежной выплаты (далее - ЕДВ) отдельным категориям граждан взамен бесплатного предоставления в собственность земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства, в 2023 году 66 семей воспользовались альтернативной мерой поддержки.

1.4. В рамках реализации положений федерального законодательства о «гаражной амнистии» гражданам предоставлено 632 земельных участка.

1.5. В соответствии с соглашением о предоставлении субсидии из бюджета Амурской области местному бюджету от 20.01.2023 № 1071000-12023-004 проведены комплексные кадастровые работы на территории 70 кадастровых кварталов, в ходе выполнения которых образованы, внесены изменения, признаны реестровые ошибки в отношении 5937 объектов недвижимости. По вопросу 3. В 2024 году первоочередными задачами администрации города в области земельных отношений являются:

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

3.1. Освоение субсидии с областного бюджета на предоставление ЕДВ многодетным семьям.

3.2. Организация проведения комплексных кадастровых работ на территории 70 кадастровых кварталов в отношении 6259 объектов недвижимости.

3.4. Реализация Концепции совершенствования контрольной (надзорной) деятельности до 2026 года.

По вопросу 5. 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 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.

Имущественные отношения

Основной задачей Комитета 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 2024 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 2023 году

№ п/п	Вид дохода	Поступило денежных средств		
		План	Факт	% выполнения
ДОХОДЫ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА		421 829	483 913	114,7
1	Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества	108 654	108 543	99,9
2	Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки	269 000	329 795	122,6
3	Прочие доходы от использования имущества	44 175	45 575	103,2
ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА		160 381	369 074	230,1
1	Доходы от продажи объектов муниципального недвижимого имущества	82 053	181 116	220,7
2	Доходы от продажи жилых помещений	9 881	10 050	101,7
3	Доходы от продажи земельных участков	64 667	172 723	267,1
4	Прочие доходы от продажи имущества	3 780	5 185	137,2
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ БЮДЖЕТА ОТ РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ		47 678	49 234	103,3
ИТОГО		629 888	902 221	143,2

Как видно из представленной таблицы, в 2023 году поступление в городской бюджет средств от управления и распоряжения муниципальным имуществом составило 902 221 тыс. руб. или 143,2 % 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 в большей степени обусловлено поступлением в декабре средств от продажи одного крупного объекта недвижимости с земельным участком под ним по плану приватизации на общую сумму 195 218 тыс. руб., неучтенных в плане по доходам, а также досрочным поступлением в конце года средств в городской бюджет по аукционам, проводимым по

аренде и продаже земельных участков, срок оплаты по которым наступал в январе 2024 года.

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 2023 году Комитетом проведено 23 аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды. На торги было выставлено 128 лотов.

В результате проведенных аукционов заключены договоры аренды в отношении 52 земельных участков, общей площадью 32,9 га, сумма внесенной арендной платы составила 164 983 тыс. руб.

По результатам аукционов по продаже земельных участков заключены договоры купли-продажи 8 земельных участков общей площадью 8 133 кв. м на общую сумму 3 689 тыс. руб.

Информация о проведенных мероприятиях по вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков в 2023 году путем проведения торгов представлена в таблице 2.

Мероприятия по продаже и передаче в аренду земельных участков посредством проведения торгов в 2023 году

№ п/п	Показатели	2023 год
1	Количество проведенных аукционов	23
2	Выставлено на торги лотов всего, в т.ч.: - на право заключения договора аренды - на продажу	128 89 39
3	Заключено договоров по результатам аукционов всего, в т.ч.: - аренды - купли-продажи	60 52 8
4	Поступило денежных средств по результатам аукционов всего, тыс. руб., в т.ч.: - от сдачи в аренду, - от продажи	168 672 164 983 3 689

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

Таблица 2

За 2023 год Комитетом заключено:

- 63 договора аренды, годовой размер арендной платы по которым составил 516 тыс. руб.,
- 175 договора купли-продажи, размер выкупной цены составил 41 091 тыс. руб.,
- 112 соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, сумма полученных доходов составила 4 193 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 2023 году

№ п/п	Способ реализации земельных участков	Показатели за 2023 год	
		Количество договоров/соглашений, шт.	Сумма по договорам/соглашениям, тыс. руб.
1	Передача земельных участков в аренду	63	516
2	Продажа земельных участков	175	41 090
3	Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности	112	4 193

Кроме того, в отчетном периоде в рамках реализации плана приватизации муниципального имущества под объектами, включенными в план, было продано 10 земельных участков на общую сумму 117 407 тыс. руб.

Также, на аукционах по продаже жилых помещений реализовано 2 участка под жилыми домами на общую сумму 10 536 тыс. руб.

Таким образом, в 2023 году от распоряжения земельными участками в бюджет города поступили денежные средства в размере 506 711 тыс. руб., из них:

- от сдачи в аренду земельных участков (в том числе по договорам, заключенным в 2022 году) 329 795 тыс. руб.,
- от продажи земельных участков 172 723 тыс. руб.,
- от перераспределения земельных участков 4 193 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 2023 год и плановый период 2024, 2025 годов (утв. постановлением администрации города Благовещенска от 29.08.2022 № 4600 в редакции от 07.11.2023 № 5900) проведено 19 аукционов по продаже 20 объектов муниципального недвижимого имущества с 12 земельными участками под ними.

По итогам аукционов реализовано 18 объектов, 10 из которых с земельными участками под объектами, на общую сумму 160 972 тыс. руб. В отношении 2 объектов аукционы признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Реализация муниципального имущества также 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 2023 года заключено 2 договора купли-продажи с рассрочкой платежа сроком на 5 лет с арендаторами, являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства. Фактическое поступление по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в отчетном году, составило 20 144 тыс. руб.

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

Таблица 4

Мероприятия по реализации нежилого муниципального недвижимого имущества в 2023 году проведения торгов в соответствии с Положением о порядке продажи объектов

№ п/п	Способ реализации муниципального имущества	Показатели за 2023 год	
		Количество реализованных объектов, шт.	Сумма поступлений по ранее заключенным договорам с рассрочкой и договорам, заключенным в 2023 году, тыс. руб.
1	Продажа нежилых объектов по плану приватизации посредством проведения аукционов в соответствии с 178-ФЗ	18	160 972
2	Продажа нежилых объектов по преимущественному праву выкупа с рассрочкой в соответствии с 159-ФЗ	2	20 144
	ИТОГО	20	181 116

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

Так, в 2023 году заключено 2 договора купли-продажи комнат в коммунальных квартирах по преимущественному праву выкупа, в том числе 1 с рассрочкой оплаты на 3 года. Фактическое поступление по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2023 году, составило 2 294 тыс. руб.

В течение 2023 года проведено 7 аукционов по продаже 19 жилых помещений, 2 из которых, с земельными участками под ними.

По итогам торгов реализовано 8 объектов с одновременным отчуждением 2 земельных участков под объектами. В отношении 11 объектов торги признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

По итогам торгов поступило в бюджет города 7 756 тыс. руб.

Информация о доходах от продажи жилого муниципального имущества представлена в таблице 5.

Мероприятия по реализации жилого муниципального недвижимого имущества в 2023 году
Аренда имущества

№ п/п	Способ реализации муниципального имущества	Показатели за 2023 год	
		Количество реализованных объектов, шт.	Сумма поступлений по ранее заключенным договорам с рассрочкой и договорам, заключенным в 2023 году, тыс. руб.
1	Продажа жилых помещений по преимущественному праву выкупа без торгов	2	2 294
2	Продажа жилых помещений посредством проведения аукционов	8	7 756
	ИТОГО	10	10 050

Итого фактическое поступление от продажи жилых и нежилых объектов муниципального недвижимого имущества составило 191 166 тыс. руб.

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 2023 году Комитетом заключены без проведения процедуры торгов:

- 2 договора долгосрочной аренды муниципального имущества общей площадью 110,4 кв. м на общую сумму годовой арендной платы 659 тыс. руб.,
- 1 договор аренды в отношении объектов электроснабжения протяженностью 852 м на общую сумму ежегодной арендной платы 23 тыс. руб.,
- 1 договор аренды в отношении объектов водоснабжения и водоотведения протяженностью 13 479 м на общую сумму ежегодной арендной платы 1 162 тыс. руб.,
- 3 договора безвозмездного пользования муниципального имущества площадью 1 559,2 кв. м, в том числе с 2 некоммерческими организациями.

Кроме того, в 2023 году передано в аренду ООО «АКС» 41 объект инженерной инфраструктуры, принятых в муниципальную собственность, в том числе ранее бесхозных, протяженностью 19 757 м, площадью 181,8 кв. м на общую сумму ежегодной арендной платы 2 761 тыс. руб.

Всего поступило в 2023 году средств от передачи муниципального имущества в аренду по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в 2023 году, 108 543 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 2023 год Комитетом направлено арендаторам на взыскание арендной платы и пени:

- 12 претензий по договорам аренды муниципального имущества на общую сумму 2 301 тыс. руб., добровольно оплачено 576 тыс. руб.;

- 740 претензий по договорам аренды земельных участков на общую сумму 60 382 тыс. руб., добровольно оплачено 25 484 тыс. руб.

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

- 3 иска по договорам аренды муниципального имущества на общую сумму 2 261 тыс. руб., удовлетворено 3 иска на сумму 1 660 тыс. руб., взыскано по искам, в том числе по искам, поданным в 2022 году, 1 101 тыс. руб.;

- 217 исков по договорам аренды земельных участков на общую сумму 26 295 тыс. руб., удовлетворено 148 исков на сумму 20 049 тыс. руб., взыскано по искам, в том числе по искам, поданным в 2022 году, 25 591 тыс. руб.

по 2 искам заявлен отказ в связи с добровольной оплатой арендаторами задолженности в сумме 640 тыс. руб.

Всего по результатам претензионно-исковой работы поступление арендной платы и пени в 2023 году составило 53 394 тыс. руб.

За отчетный период в УФССП России по Амурской области Комитетом направлено 119 исполнительных документов на сумму 28 006 тыс. руб.

С учетом ранее направленных исполнительных документов по состоянию на 01.01.2024 на исполнении УФССП России по Амурской области находится 254 исполнительных документа на сумму 50 775 тыс. руб., 11 исполнительных документов - о возврате земельных участков.

В результате совместно проведенной работы Комитета и УФССП России по Амурской области за отчетный период в доход бюджета муниципального образования города Благовещенска поступили денежные средства в сумме 25 627 тыс. руб., в результате чего исполнено 133 исполнительных документа.

Обеспечение государственной регистрации прав муниципальной собственности на бесхозные объекты. С целью уменьшения количества неучтенного и бесхозного имущества на территории города Благовещенска, Комитетом проводятся мероприятия по принятию бесхозного имущества в муниципальную собственность для последующей передачи обслуживающим организациям, обеспечивающим их безопасную эксплуатацию.

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 2023 году изготовлено 55 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 2023 год заключено 197 договоров по передаче жилых помещений в собственность граждан, общей площадью 7 537,8 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.

В настоящее время 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 2023 году осуществлено в отношении 3 объектов недвижимого имущества (в т. ч. возмещение в отношении 1 объекта по капитальному ремонту, проведенному в 2022 году) на общую сумму 845 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 2023 году проведено 3 проверки муниципальных учреждений в части правомерности заключений договоров аренды/безвозмездного пользования. По результатам проверок составлены акты, в соответствии с которыми вынесены замечания о необходимости индексации арендной платы, перезаключении договоров аренды в соответствии с

действующим законодательством, приведении фактического состояния помещений в соответствие технической документации.

Фактов нецелевого использования муниципального имущества не обнаружено.

Всё также остается неясность в механизме изменения существенных условий концессионного соглашения, когда со времени размещения информации о проведении конкурса на право заключения концессионного соглашения (либо размещения предложения о заключении концессионного соглашения в целях принятия заявок о готовности к участию в конкурсе) и момента заключения соглашения, характеристики объектов концессионного соглашения претерпели изменения (например, изменились технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения, остаточная стоимость в связи с начислением амортизации, балансовая стоимость в связи с проведением модернизации или реконструкции, количество объектов в связи с демонтажем и пр.).

Согласование изменений условий концессионного соглашения осуществляется при наличии оснований, предусмотренных п. 2 Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.04.2014 № 368. Таким образом, есть риск, что антимонопольный орган не согласует изменения в части изменения описания и ТЭП объекта соглашения.

В связи с чем возникает вопрос, каким образом организовать внесение изменений в предмет договора? Каким образом отразить имущество, если на момент передачи в реестре муниципального имущества данные об объектах не изменены, а по факту некоторые объекты уже демонтированы?

2. В настоящее время сложилась ситуация, когда ресурсоснабжающим организациям не выгодно принимать имущество электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения в аренду. Отказы обоснованы тем, что уполномоченным органом в области регулирования тарифов не включается в тариф арендная плата, а при наличии ЕТО устанавливается только предельный размер, который ограничивает возможность в полной мере учесть все расходы предприятия на содержание имущества. При этом ресурс поставляется потребителям по муниципальным сетям. А муниципалитету выставляются претензии с последующим взысканием через суд потерь ресурса в муниципальных сетях.

Таким образом, используя муниципальное имущество ресурсоснабжающие организации, вместо оплаты за его использование получают доход от потребителей и возмещения потерь от муниципалитета. Данное положение искажает сам принцип эффективности использования имущества и ущемляет интересы муниципального образования.

Передача имущества в концессию требует значительных трудовых и материальных затрат, которыми муниципальное образование зачастую просто не располагает. Законодательная база регламентирована различными процедурами, мероприятиями и длительными согласованиями. Привлечение специалистов, которые могли бы подготовить концессионное соглашение, провести конкурсные процедуры на сегодняшний момент влечет миллионные затраты и длительный срок подготовки. В итоге имущество в этот период никто не обслуживает, а ресурсоснабжающие организации только обогащаются за счет взыскания потерь.

Таким образом, в муниципальном образовании накапливаются проблемы, решить которые в установленные законом сроки и порядке не представляется возможным.

В связи с чем, остро стоит вопрос пересмотра законодательной базы с учетом изложенных проблем.

Какие задачи стоят в 2024 году?

1. Проработка вопроса передачи в концессию объектов тепло- и электроснабжения.
2. Продолжение работы по обеспечению поступления неналоговых доходов в бюджет города от использования имущества, выполнению прогнозного плана приватизации объектов муниципальной собственности, своевременному сбору арендных платежей от использования муниципального имущества и земельных участков.
1. Осуществление контроля за использованием и обеспечением сохранности муниципального имущества.
4. Реорганизация муниципальных унитарных предприятий города Благовещенска до 01.01.2025.