

ХАБАРОВСК

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Что наиболее значительного удалось сделать в 2023 году?

Основой повышения эффективности управления земельным ресурсом является полнота исполнения полномочий органами местного самоуправления в области градостроительной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации.

Полномочия в области градостроительной деятельности выполняются в городе Хабаровске в полном объеме. Город обеспечен генеральным планом (в ред. от 27.06.2023 № 1271), Правилами землепользования и застройки, местными нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территорий.

Посредством КАИС (комплексная автоматизированная информационная система) в Росреестр передаются данные о территориальных зонах с графическим описанием местоположения границ территориальных зон и перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Общее количество территориальных зон, внесенных в ЕГРН в 2023 году – 89 ед.

В государственный кадастр недвижимости внесены сведения об измененных территориальных зонах с графическим описанием местоположения границ территориальных зон и перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

На сегодняшний день 100 % территории города Хабаровска (правобережная часть) обеспечены проектами планировки. За 2023 год подготовлено и утверждено 100 проектов межевания.

Вся документация по планировке (проекты планировки и проекты межевания) выполняются на основе цифрового ортофотоплана городского округа «Город Хабаровск», выполненного по результатам аэрофотосъемки с точностью масштаба 1:500.

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, главной задачей администрации города Хабаровска является обеспечение быстрого и простого приобретения земельных участков в городе Хабаровске. Решение этой задачи достигнуто.

В Хабаровске предлагается широкий спектр земельных участков, предоставляемых посредством аукциона.

Аукционы	2023 год
По продаже земельных участков и на право заключения договоров их аренды	
Количество предоставленных участков	97 участков
Общая сумма продажи	185 146 тыс. руб.
На право заключения договора на размещение объекта	
Количество предоставленных участков	9 участков

Общая сумма продажи	393 тыс. руб.
На право заключения договора о комплексном развитии территории	
Количество предоставленных территорий	6 территорий
Общая сумма продажи	71210 тыс. руб.

С 01.03.2023 аукционы по продаже земельных участков и на право заключения договоров их аренды проводятся в электронном виде на электронной площадке.

С 2007 года в администрации города Хабаровска на постоянной основе осуществляется предоставление сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее – ГИСОГД) по запросам юридических и физических лиц. За 2023 год отработано 2475 комплектов ГИСОГД.

Действует Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск».

За 2023 год проведено 162 публичных слушания, в том числе:

- по внесению изменений в генеральный план городского округа «Город Хабаровск» – 1 слушание;
- по подготовке Правил землепользования и застройки – 2 слушания;
- по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства – 33 слушания;
- по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – 35 слушаний;
- по рассмотрению документации по планировке территории, по установлению публичных сервитутов – 91 слушание.

Подготовлено 471 постановление администрации города по вопросам градостроительной деятельности.

В 2023 году организована и проведена работа по выполнению комплексных кадастровых работ на территории города в 5 кадастровых кварталах за счет средств бюджета городского округа.

По результатам проведенной работы в ЕГРН внесены сведения по 161 объектам (из них 111 объектов капитального строительства и 50 земельных участков).

Организована работа по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов капитального строительства.

Какие задачи стоят в 2024 году?

Будет продолжена работа по:

- предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск»;
- актуализации документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания) городского округа «Город Хабаровск»;

- предоставлению земельных участков посредством аукционов с учетом законодательных изменений.
- проведению торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;
- разработке местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Хабаровск»;
- выполнению комплексных кадастровых работ на территории города в границах 8 кадастровых кварталов в Краснофлотском, Центральном, Железнодорожном, Индустриальном районах;
- проведению работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов капитального строительства.

Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций?

АСДГ может оказать содействие в решении проблемных вопросов по:

- оформлению земельных участков под двухэтажными, подземными и полуподземными капитальными гаражами.
- установлению публичных сервитутов, учитывая V.7 Главу Земельного кодекса (выявление прав, информирование, опубликование, оплата, контроль, учёт в Росреестре, прекращение публичного сервитута):
 - в отдельных целях ст.39.37 Земельного кодекса РФ (строительство, реконструкции, эксплуатация инженерных сетей);
 - по инфраструктуре Федерального закона от 31.07.2020 № 254-ФЗ;
 - в границах полосы отвода автомобильных дорог № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности» прокладка, переустройство инженерных коммуникаций;
 - по ст. 23 Земельного кодекса РФ;
 - по ст. 3.6 Федерального закона № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса», переоформление прав на публичный сервитут, установление под существующими инженерными сетями.

Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, вопросы для обсуждения их на мероприятиях АСДГ по обмену опытом?

1. Освобождение градостроительно-ценных городских территорий, в том числе неиспользуемых земельных участков, находящихся в государственной собственности (земли военных, СИЗО и др.), для исполнения полномочий ОМСУ.
2. Отсутствие действенных механизмов освобождения от сложившейся застройки территорий, необходимых для размещения объектов социальной инфраструктуры (школ, детских садов, больниц и др.).
3. Обмен опытом предоставления земельных участков в аренду и собственность за плату без проведения торгов вновь учтенных объектов недвижимости (земельных участков) сразу после постановки их на государственный кадастровый учет, где кадастровая стоимость на момент подачи заявления о предоставлении участка еще не определена.

Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли?

В связи с отдаленностью региона, высокой стоимостью для городского бюджета перелета и обучения необходима организация курсов повышения квалификации непосредственно на территории Хабаровска по следующим темам:

- комплексное развитие территорий;
- участие в национальных проектах для развития инфраструктуры (социальной, коммунальной, транспортной) и для освобождения территорий от ветхой и аварийной жилой застройки.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Что наиболее значительного удалось сделать в 2023 году?

Одной из экономических основ муниципального образования является, в том числе, находящееся в муниципальной собственности имущество. Поэтому одна из главных задач муниципалитета – максимально использовать этот ресурс.

В 2023 году продолжена работа по перераспределению имущества.

В муниципальную собственность принято:

- 25 объектов инженерной инфраструктуры из федеральной и краевой собственности и от застройщиков по договорам дарения;
- 7 зданий и помещений из федеральной собственности, в том числе 5 объектов Министерства обороны РФ;
- компьютерная техника и учебно-игровое оборудование для использования в образовательных учреждениях из краевой собственности.

Зарегистрировано право муниципальной собственности на 348 объектов недвижимого имущества (здания, помещения, инженерные коммуникации), в том числе 165 объектов, отнесённых к бесхозному имуществу.

Поставлено на учет в Росреестре в качестве бесхозного недвижимого имущества 90 объектов инженерной инфраструктуры.

В муниципальную собственность приобретено нежилое помещение в ЖК «Петроглиф» площадью 1,9 тыс. кв м для размещения детского сада.

Проведена техническая инвентаризация с изготовлением технической документации на:

- 26,7 км инженерных сетей и 4 инженерных сооружениях;
- 96 автомобильных дорогах общего пользования местного значения;
- 2 бесхозных объектах недвижимости;
- автомобильном и трамвайном путепроводах.

В рамках работы по выявлению и демонтажу неправомерно размещенных нестационарных торговых объектов в 2023 году было демонтировано 9 бесхозных объекта.

Также в муниципальную собственность было принято 3 благоустроенные общественные территории, включающие в себя комплекс имущества: систему ливневой канализации, сети наружного освещения, систему видеонаблюдения.

Для организации работы по содержанию, обслуживанию, контролю за сохранностью имущества, все объекты были закреплены за балансодержателями.

Какие задачи стоят в 2024 году?

В части имущественных отношений планируется:

- принятие в казну городского округа «Город Хабаровск» 5 благоустроенных общественных территорий;
- увеличение доли зарегистрированных прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся муниципальной собственностью города Хабаровска (кроме жилых помещений) с 99,4 % до 99,5 %;
- проведение инвентаризации объектов инженерной инфраструктуры;
- продолжить работу по вопросам перераспределения муниципального и государственного недвижимого имущества в рамках действующего законодательства;
- продолжить работу с Министерством обороны РФ по вопросам приема в муниципальную собственность неиспользуемых объектов недвижимого имущества.