

ЮЖНО-САХАЛИНСК

Земельные отношения

1. По состоянию на 31 декабря 2023 года на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» под многоквартирными жилыми домами (далее - МКД) образовано и поставлено на государственный кадастровый учет 89% земельных участков от общего количества МКД. Внесены изменения в правила землепользования и застройки, направленные на отмену действия градостроительных регламентов в части минимальных размеров при образовании земельных участков под существующими МКД в случае отсутствия возможности увеличения площади до нормативной ввиду сложившейся застройки.

В рамках реализуемых на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» масштабных инвестиционных проектов заключено 7 договоров аренды земельных участков, а также 5 договоров в рамках концессионных соглашений, основная часть из которых под жилую застройку и возведение социальных и спортивных объектов.

Администрацией города Южно-Сахалинска осуществлены мероприятия, направленные на передачу федеральных земельных участков, предоставленных учреждениям Минобороны России, в муниципальную собственность городского округа «Город Южно-Сахалинск». В 2023 году завершены мероприятия по согласованию вопросов раздела и передачи федеральных земельных участков, планируемых к строительству социально-значимых объектов.

В рамках государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных», в целях исполнения перечня поручений по вопросам реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных», проводятся комплексные кадастровые работы (далее — ККР).

Распоряжением Правительства Сахалинской области утвержден перечень в количестве 7 кадастровых кварталов, субсидируемых за счет средств областного бюджета, однако в связи с возникшей экономией по результатам проведения электронных аукционов, количество кадастровых кварталов увеличено до 12. Вся сумма субсидии освоена, а также значения показателей результативности перевыполнены на 71 %.

В 2023 году администрацией города Южно-Сахалинска активно проводилась работа по реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (далее - РУОН).

По состоянию на 01.01.2023 в перечне объектов недвижимости с отсутствующими зарегистрированными правами, предоставленном Управлением Росреестра по Сахалинской области, значилось 12405 объектов недвижимости.

В результате проводимых работ за 2023 год:

- снято с государственного кадастрового учета - 2149 РУОН;
- зарегистрировано право собственности - 2531 РУОН;
- внесено в Единый государственный реестр недвижимости сведений о правообладателях РУОН - 367 РУОН.

Кроме того, из перечня исключено 2681 РУОН, которые не подпадают под действие ст. 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В отношении 4677 РУОН в уполномоченные органы направлены различного рода запросы. В 2024 году по данным запросам планируется продолжить активную реализацию мероприятий по выявлению правообладателей.

В рамках Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - «гаражная амнистия») осуществлен государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении 272 земельных участков.

В связи с введенным мораторием на проведение проверок в рамках муниципального земельного контроля делается упор на профилактические мероприятия - информирование, консультирование, предостережение. В частности, в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований в адрес землепользователей в 2023 году вынесено 417 предостережений о недопустимости нарушений земельного законодательства.

Также применяются меры материального воздействия на нарушителей. Так, при выявлении самовольного захвата земель производится расчет платы за фактическое пользование земельными участками в целях взыскания неосновательного обогащения, по результатам которого в 2023 году начислено более 12 млн рублей. При выявлении фактов нецелевого использования земельных участков, выражающихся чаще всего в осуществлении коммерческой деятельности на землях, предназначенных для ИЖС, принимаются меры по доначислению платежей за пользование в соответствии с фактическим целевым использованием, а именно в отношении арендных земельных участков производится перерасчет арендной платы, а в отношении находящихся в частной собственности участков информация направляется в налоговый орган для начисления налогов на имущество в соответствии с повышающим налоговым коэффициентом.

Помимо этого, на постоянной основе проводится мониторинг территорий городского округа на предмет соблюдения земельного законодательства, результаты которого необходимы, в том числе, при принятии решений по муниципальным услугам. Так например, в указанных целях осуществлено более 1400 выездов.

В целях оптимизации проведения мероприятий по муниципальному земельному контролю в границах городского округа в 2023 году реализован проект внедрения технологий бережливого производства по переходу на территориальный принцип закрепления за инспекторами определенных участков. За счет этого удалось достигнуть сокращения сроков проведения мероприятий по осуществлению МЗК; повысить эффективность мониторинга и количество профилактических мероприятий по закрепленной территории, исключить хаотичное использование автотранспорта.

В 2023 году продолжала осуществляться реализация мероприятий государственной политики в сфере земельных отношений, направленных на снижение влияния внешних санкций и обеспечение социальной поддержки участникам СВО. В частности, из 300 заключенных в 2023 году договоров аренды земельных участков, 80 договоров заключено с ветеранами боевых действий в целях реализации ими первоочередного права на получение земельных участков. Также за

2023 год заключено 31 соглашение об увеличении срока действия договоров аренды в рамках Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в период действия до 01.03.2023 года).

2. Наиболее трудные проблемы, которые не удалось решить в 2023 году:

- недостаток свободных земельных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой для предоставления льготным категориям граждан, в связи с чем в реестре граждан, поставленных на учет на бесплатное предоставление земельных участков в собственность состоит порядка 400 многодетных семей;

- отсутствие возможности формирования земельного участка под двух-трехквартирными домами (статус: многоквартирный жилой) в случае, если под одной из квартир в рамках ранее действующего законодательства земельный участок сформирован и предоставлен в собственность правообладателю объекта недвижимости.

В целях образования земельных участков под двухквартирными домами, в отношении которых под одной из квартир сформирован и предоставлен в собственность земельный участок, проводится разъяснительная работа о возможности изменения вида объекта на «Дом блокированной застройки» для дальнейшего образования и предоставления земельного участка с разрешенным использованием «блокированная жилая застройка».

Однако, в связи с тем, что Росреестр по ряду объектов отказывает в учете изменений, проблема остается актуальной.

3. Задачи на 2024 год:

Инициировано внесение изменений в закон Сахалинской области, предусматривающих установление денежной выплаты как иной меры социальной поддержки многодетных семей взамен предоставления земельного участка, в целях сокращения очереди граждан, состоящих на учете в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

На территории городского округа планируется проведение комплексных кадастровых работ в отношении 7 кадастровых кварталов.

В целях повышения эффективности использования земельных участков планируется усилить работу по расторжению договоров аренды земельных участков, не используемых по назначению, для последующего вовлечения их в хозяйственный оборот, в целях предоставления многодетным семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

В рамках муниципального земельного контроля планируется продолжить профилактическую работу, а также оптимизацию производственных процессов, в том числе предполагается сделать упор на работу по выявлению и освобождению территории города от самовольно установленных временных объектов.

4. Какую помощь может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своей компетенции:

Рассмотреть возможность оказания содействия в части внесения изменений в федеральное законодательство РФ по следующим вопросам:

1) предусмотреть обязанность регистрации в ЕГРН ранее возникших прав на объекты недвижимости;

2) предусмотреть обязанность уточнения сведений о местоположении границ земельного участка, в том числе предусмотреть отказ в регистрации перехода прав при отсутствии уточненных сведений.

5. Наиболее важные и актуальные вопросы для обсуждения их на мероприятиях АСДГ по обмену опытом:

Поскольку в рамках совершенствования действующего законодательства в нормативную базу в сфере земельных отношений вносятся значительные изменения, наиболее целесообразным полагаем проведение не конференций, а семинаров (курсов) по вопросам правоприменительной практики, разрешению проблемных вопросов городов - участников ассоциации.

Имущественные отношения

По состоянию на 01 января 2024 года в Реестре муниципального имущества городского округа «Город Южно-Сахалинск» учтено 34 075 объектов, из них:

- 1 314 объектов - жилых зданий, помещений;
- 8 072 объекта - сооружений;
- 8 911 объектов - машин и оборудования;
- 15 778 объектов - иного имущества.

Доходы бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена составили 87,79 млн рублей, что составляет 113,9% от установленного бюджетного задания на 2023 год. С целью максимизации доходов в местный бюджет проведено 19 аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков на сумму 106,1 млн рублей.

Сумма фактических доходов от сдачи объектов муниципального имущества в аренду в 2023 году составила 38,3 млн рублей, что составляет 103,8% от установленного бюджетного задания.

По состоянию на 1 января 2024 года для обеспечения жизнедеятельности населения и оказания услуг на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» зарегистрировано 7 муниципальных унитарных предприятий, в том числе 3 казенного типа. Осуществляют деятельность 143 муниципальных учреждения, 4 акционерных общества.

Администрация города Южно-Сахалинска является активным участником проведения единой политики по цифровизации деятельности органов местного самоуправления и подведомственных учреждений.

В настоящее время осуществляется развитие внедренной в 2022 году муниципальной информационной системы «Межведомственная интеграционная реестровая система» (далее - МИРС), цель которой заключается в обеспечении эффективного владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск». Благодаря внедренной в МИРС подсистеме Веб-балансодержатель данные от муниципальных организаций поступают не в бумажном виде, а в форме электронных карт сведений с прикрепленными скан-образами документов, что

исключает необходимость ручного ввода данных специалистами, ведущими Реестр муниципального имущества, и значительно сокращает сроки учета объектов муниципального имущества.

Отдельный аспект — интеграция МИРС с другими информационными системами.

В частности, в настоящее время осуществляется создание витрины отраслевых муниципальных данных для технологического процесса «Управление, владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом» в отношении которого объектом учета выступает объект муниципального имущества.

Кроме того, в целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом, оперативности и качества принятия управленческих решений с использованием визуализации данных об имуществе рассматривается возможность размещения из МИРС в информационной системе «Цифровой двойник города Южно-Сахалинска» информации об основных характеристиках объектов муниципальной собственности, а также об объектах, включенных в Перечень муниципального имущества городского округа «Город Южно-Сахалинск», предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и самозанятым гражданам с возможностью отображения информации о статусе объекта (свободен от прав третьих лиц/передан в аренду).

В 2024 году главными задачами, стоящими перед администрацией города Южно-Сахалинска в сфере имущественных отношений, остаются реализация единой государственной политики в области имущественных отношений, эффективное управление муниципальным имуществом и взаимодействие с предприятиями, учреждениями, хозяйственными обществами городского округа «Город Южно-Сахалинск». Кроме того, во исполнение Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» осуществляется реорганизация 2-х предприятий в акционерные общества и ликвидация одного предприятия.

Для обсуждения на мероприятиях АСДГ по обмену опытом заинтересованы в изучении практики муниципальных образований по вопросам:

- исключения детских, спортивных площадок, мест общего пользования многоквартирных домов из муниципальной собственности и включения в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- осуществления проверок в отношении имущества, переданного балансодержателям на праве оперативного управления, хозяйственного ведения.

Для включения в образовательные программы курсов повышения квалификации считаем важными и актуальными следующие направления:

- концессионные соглашения в сфере ЖКХ;
- недвижимое имущество и сделки с ним с учетом изменений гражданского и земельного законодательства.