

# КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ

## Земельные отношения

*Что наиболее значительное удалось сделать в 2023 году?*

1. Во исполнение Закона Хабаровского края от 29 июля 2015 года № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае», для индивидуального жилищного строительства и ведения садоводства гражданам, имеющим трех и более детей, в 2023 году предоставлено 15 земельных участка. План выполнен на 320 %.

2. В соответствии с Федеральным [законом](#) от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», администрацией города Комсомольска-на-Амуре предоставляется 24 муниципальных услуги в области земельных отношений.

3. В соответствии с Федеральным [законом](#) от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», администрацией города Комсомольска-на-Амуре в 2023 году проведены комплексные кадастровые двух кадастровых кварталов 27:22:0011215 и 27:22:0020501, внесены в Единый государственный реестр недвижимости сведения о 100 объектах недвижимости.

4. Осуществляется работа по реализации Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части выявления правообладателей ранее учтенных земельных участков (далее – 518-ФЗ).

Администрацией города Комсомольска-на-Амуре за 2023 год проведены работы (анализ архивных сведений, направление запросов в уполномоченные органы) в отношении 13 624 объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства и сооружений, жилых/нежилых помещений).

В результате проведенных работ:

- внесено сведений о правообладателе в отношении 598 объекта недвижимости;

- зарегистрировано ранее возникшее право/право муниципальной собственности/право аренды в отношении порядка 1766 объектов недвижимости;

- снято с государственного кадастрового учета ранее учтенных объектов недвижимости – 2001 объекта недвижимости;

- выявлено ранее учтенных объектов недвижимости, правообладатели которых являются умершими в отношении 521 объекта недвижимости;

- выявлены ранее учтенные объекты недвижимости, о правообладателях которых отсутствуют персональные данные (на сегодняшний день продолжить работу с такими объектами невозможно) в отношении порядка 4983 объектов недвижимости;

- принято с собственность города Комсомольска-на-Амуре 4 объекта недвижимости, являющихся выморочным имуществом.

В целом администрацией города Комсомольска-на-Амуре с даты реализации 518-ФЗ проведен анализ в отношении 62,75% от общего количества объектов недвижимости учтенных в Едином государственном реестре недвижимости.

5. Проводится работа по реализации Федерального закона от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

За 2023 год администрацией города Комсомольска-на-Амуре предоставлено гражданам в собственность бесплатно 112 земельных участков, занимаемых индивидуальными капитальными гаражами.

Администрацией города издано постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре от 22 февраля 2022 года № 300-па «Об утверждении Схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, и стоянок технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства на территории города Комсомольска-на-Амуре и перечня документов, прилагаемых к заявлениям заинтересованных лиц для включения в схему размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, и стоянок технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства на территории города Комсомольска-на-Амуре». Внесение изменений в Схему осуществляется ежеквартально. Схема включает в себя 2885 мест.

Постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 17 марта 2023 года № 501-па утвержден Порядок предоставления прав на земельные участки для размещения некапитальных гаражей, а также перечень необходимых документов, прилагаемых к заявлению.

За 2023 год администрацией города Комсомольска-на-Амуре заключено 48 договоров на размещение некапитальных гаражей без взимания платы, 267 договоров на размещение некапитальных гаражей без за плату.

6. В 2023 году администрацией города Комсомольска-на-Амуре подготовлено и выдано 46 разрешений на строительство объектов капитального строительства, 38 разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, 16 уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома или уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

За период 2023 года на территории города Комсомольска-на-Амуре введено в эксплуатацию два многоквартирных дома и три блокированных дома жилой площадью 5770 кв.м. Введен в эксплуатацию социально значимый объект «Региональный центр развития спорта в г. Комсомольске-на-Амуре. 4 этап - Центр игровых видов спорта и единоборств».

*Какие задачи стоят в 2024 году?*

1. Предоставить гражданам, имеющим трех и более детей 15 земельных участков.

2. Завершение работы по реализации Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части выявления правообладателей ранее учтенных земельных участков.

3. Выполнение комплексных кадастровых работ 9 (девяти) кадастровых кварталов: 27:22:0050325, 27:22:0050326, 27:22:0050327, 27:22:0050328, 27:22:0050329, 27:22:0050330, 27:22:0050331, 27:22:0050332, 27:22:0050333, занимаемых садоводческим некоммерческим товариществом «Подгорный».

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

1. Актуальной проблемой остается реализация муниципалитетом в досудебном порядке процедуры по демонтажу рекламных конструкций, установленных и (или) эксплуатируемых без разрешения, срок действия которого не истек и расположенных в границах земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц. Предлагаем членам АСДГ поделиться опытом решения данного вопроса.

2. Частью 31 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» за органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности закреплено право на принятие до 1 января 2020 года решений об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов, в том числе и по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации.

На территории Хабаровского края действует Закон Хабаровского края от 29 июля 2015 года № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае», в котором установлен срок до 1 января 2020 года в принятии решения об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов наряду с основаниями, предусмотренными статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, если в отношении земельного участка, указанного в заявлении о предоставлении земельного участка, осуществление государственного кадастрового учета обеспечено органом, уполномоченным на предоставление земельных участков, в целях предоставления земельных участков в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей, путем их распределения в порядке, утвержденном Правительством края.

Учитывая, что установленный срок истек, в настоящее время основания для отказа в предоставлении земельных участков, сформированных для граждан, состоящих на учете в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно, отсутствуют.

В связи с чем, просим поделиться практикой других регионов в части отказа в предоставлении таких земельных участков иным гражданам.

## **Имущественные отношения**

*1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2023 году?*

1. С целью эффективного использования муниципального имущества в 2023 году проводились мероприятия по реализации муниципальной программы города Комсомольска-на-Амуре «Управление и распоряжение муниципальным имуществом», утвержденной постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 21.01.2019 № 84-па (далее - муниципальная программа).

Осуществлялось решение задач муниципальной программы по:

- мобилизации доходов в местный бюджет за счет эффективного управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами;
- обеспечению проведения работ по оформлению права муниципальной собственности на выявленные бесхозные объекты, а также на приобретаемые объекты муниципального имущества;
- обеспечению проведения работ по оформлению документов для постановки на кадастровый учет объектов недвижимости, земельных участков с последующей государственной регистрацией права муниципального образования городского округа Города Комсомольск-на-Амуре;
- обеспечению сохранности муниципального имущества;
- проведению мероприятий по землеустройству и землепользованию;
- выполнению комплексных кадастровых работ.

## 2. В сфере арендных отношений муниципального имущества:

2.1. В 2023 году сохранилась тенденция уменьшения размера арендуемых площадей за счет арендаторов, реализующих право на приобретение арендуемого помещения 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».

Кроме того, сохраняется тенденция увеличения добровольной досрочной сдачи арендаторами муниципальных площадей в связи с напряженной социально-экономической ситуацией и прекращением бизнеса.

Вместе с тем, сбор доходов от сдачи в аренду муниципального имущества за 2023 год составил 96,4% от уточненного бюджетного назначения на 2023 год.

Выполнение плана по сбору доходов от сдачи в аренду нежилых помещений по отношению к уточненному бюджетному назначению в 2023 году связано с проведением комплекса мероприятий, направленных на эффективное использование муниципального имущества и максимальное поступление неналоговых доходов в местный бюджет, в том числе:

- заключение договоров аренды с условием определения рыночной стоимости арендной платы. За 2023 год доход составил 886,6 тыс. руб.;
- проведение аукционов на пустующие нежилые помещения на право заключения договоров аренды. За 2023 год в результате передачи пустующих нежилых помещений в аренду поступило доходов от арендной платы на сумму 2 718,04 тыс. руб.;
- ежемесячное проведение комиссий по вопросу погашения задолженности с арендаторами, имеющими задолженность по арендной плате. В результате проведенных за 2023 год 10 комиссий поступило задолженности по арендной плате на сумму 9 364,21 тыс.руб.;
- проведение еженедельного анализа задолженности по арендным платежам свыше 1 месяца в разрезе каждого арендатора по невнесению или недоплате арендных платежей с оперативным доведением информации должникам, в том числе с помощью внедрения автоматического дозвола арендаторам с уведомлением о

наличии задолженности и направлением уведомлений. В результате проведенной работы за 2023 год поступило задолженности по арендным платежам на сумму 10 626,05 тыс. руб.;

- проведение оперативной претензионно - исковой работы по взысканию, довызысканию задолженности и усилению действий по освобождению арендаторами-должниками помещений муниципальной собственности. За 2023 год в судебные органы направлено 21 исковое заявление по взысканию арендных платежей на сумму 10 822,56 тыс. руб., удовлетворено, с учетом исков 2022 года, 11 исковых заявлений на сумму 5 608,94 тыс. руб.

В целях увеличения поступлений доходов от сдачи в аренду муниципального имущества и эффективного использования имущества в 2023 году продолжался реализовываться комплекс мероприятий, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и социальной стабильности на территории города Комсомольска-на-Амуре.

2.2. В целях привлечения потенциальных арендаторов, в том числе субъектов МСП к использованию пустующих нежилых помещений, а также снижения затрат муниципального образования на их содержание и обеспечения пополнения доходной части местного бюджета за счет сдачи в аренду муниципального имущества применяется понижающий коэффициент, учитывающий количество аукционов на право заключения договоров аренды, признанных не состоявшимися, и применяемый для расчета начальной цены в виде ежемесячной арендной платы при проведении таких аукционов. Максимальное снижение начальной цены при проведении аукционов на право заключения договоров аренды пустующих объектов муниципальной собственности при признании более десяти аукционов несостоявшимися составляет 50%.

2.3. В целях создания более гибких стартовых условий для развития бизнеса, в том числе для субъектов МСП и вовлечения пустующих площадей в хозяйственный оборот в соответствии с постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 08.05.2019 №1016-па, утверждающим порядок внесения платы за пользование определенной категорией недвижимого имущества - применяется механизм «арендных каникул» (освобождение арендатора от арендной платы на 6 месяцев). Так, в 2023 году проведено 9 аукционов с применением «арендных каникул» по 64 лотам (объектам). По результатам таких аукционов заключено три договора аренды нежилых помещений муниципальной собственности.

2.4. В соответствии с пунктом 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в рамках выполнения Дорожной карты по реализации Муниципального стандарта содействия инвестициям и развития предпринимательства в городе Комсомольске-на-Амуре на 2023 год осуществлено пополнение на 10% перечня имущества города Комсомольска-на-Амуре, используемого в целях предоставления во временное владение и (или) в пользование субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП, утвержденного постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 30 декабря 2008 г. № 188-па. По состоянию на 01.01.2023 в Перечень включено 197 объектов, в том числе два земельных участка.

2.5. В целях реализации механизмов муниципально-частного партнерства (далее - МЧП) и концессии как эффективных и актуальных инструментов социально-экономического развития города Комсомольска-на-Амуре Администрацией города Комсомольска-на-Амуре разработана нормативная база, а именно:

постановлением администрации города 19.01.2024 № 55-па утвержден перечень объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре, в отношении которых планируется заключение соглашений о муниципально-частном партнерстве в 2024 году.

постановлением администрации города от 19.01.2024 № 54-па утвержден перечень объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений в 2024 году.

С целью определения востребованности у потенциальных инвесторов объектов муниципальной собственности к заключению концессионных соглашений, на официальном сайте органов местного самоуправления города Комсомольска-на-Амуре: [www.kmscity.ru](http://www.kmscity.ru) в разделе «Деятельность», «Инвестиционная деятельность», «О муниципально-частном партнерстве» размещена концепция проекта концессионного соглашения о реконструкции и эксплуатации объекта спорта, используемого для образования детей и отдыха граждан - здания тира по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Московский, 24. В 2023 году предложений в Администрацию города о заключении концессионных соглашений не поступало.

Кроме того, конкурсная документация для проведения открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения по реконструкции объекта недвижимого имущества - нежилого здания стрелкового тира с кадастровым номером 27:22:0040403:123 площадью 359,3 кв.м, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Московский, д.24, утвержденная постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 27 ноября 2023 года № 2612-па, размещена на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

### 3. В сфере земельных отношений:

3.1. Несмотря на продолжающиеся ограничительные меры со стороны иностранных государств и международных организаций и оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, с целью определения ее размера в размере рыночной, Комитетом по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре принимается комплекс мер, направленных на исполнение доходной части местного бюджета от неналоговых платежей за использование земельных участков, в том числе и на погашение задолженности прошлых лет.

Уточненные годовые бюджетные назначения на 2023 год установлены решением Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 25.12.2023 года № 148 по арендной плате за землю в размере 382 974,70 тыс. рублей. Поступление арендной платы за использование земельных участков в местный бюджет составило 386

178,85 тыс. рублей или 100,84 % от уточненного плана, из них: арендная плата за землю - 380274,78 тыс. руб., пени - 5904,08 тыс. руб.), в том числе 41 001,72 тыс. руб. - в счёт задолженности прошлого периода:

- за земли, находящиеся в государственной собственности - 371 236,65 тыс. руб.;

- за земли, находящиеся в муниципальной собственности - 14 942,21 тыс. руб.

По сравнению с поступлениями арендной платы за землю в 2022 году, рост поступлений арендной платы в 2023 году составил 65 917,63 тыс. руб. или 120,8%.

#### 4. В сфере продажи муниципального имущества:

В течение 2023 года в порядке, определенном Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - ФЗ № 178-ФЗ), проведено 36 торгов по продаже муниципального имущества по 68 лотам, в том числе:

- аукционов - 21 по 42 лотам;

- продаж посредством публичного предложения - 10 по 17 лоту;

- продаж без объявления цены - 2 по 6 лотам;

- конкурсов по продаже объектов культурного наследия - 3 по 3 лотам.

По результатам указанных торгов продано 34 объекта муниципальной собственности, заключено 17 договоров купли-продажи. Суммарная продажная цена по договорам купли-продажи, заключенным в 2023 году в соответствии с ФЗ № 178-ФЗ, с учётом земельных участков, сооружений, оборудования составила 99 872,34 тыс. руб.

В 2023 году заключено 4 договора купли-продажи в рамках ФЗ №159-ФЗ от 22 июля 2008 года «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ № 159-ФЗ). Суммарная продажная цена по договорам купли-продажи, заключенным в 2023 году в соответствии с ФЗ № 159-ФЗ, составила 22 520,75 тыс. руб. По договорам купли-продажи, заключенным в рамках ФЗ № 159-ФЗ (до 2023 года и в течение 2023 года), поступило платежей в 2023 году (в том числе первоначальных) на общую сумму 51 860,08 тыс. руб.

По результатам проведенных аукционов в 2023 году продано право заключения договоров аренды 30 земельных участков, из которых 20 участков - под строительство нежилых объектов, 10 участков - под строительство индивидуальных жилых домов.

В течение 2023 года приватизировано без проведения торгов (в рамках муниципальной услуги по постановлению администрации города № 1810-па) 69 земельных участков, занимаемых индивидуальными жилыми домами, и 20 земельных участков, занимаемых нежилыми объектами (зданиями, строениями, сооружениями), на общую сумму 24 793,19 тыс. руб.

В 2023 году заключено 60 соглашений о перераспределении земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков,

находящихся в частной собственности, на территории города Комсомольска-на-Амуре (в рамках муниципальной услуги по постановлению администрации города № 1205-па) на сумму 1 963,58 тыс. руб.

В 2023 году заключено 55 договоров купли-продажи земельных участков (огороды) в соответствии с подпунктом а) пункта 1 постановления Правительства РФ от 09 апреля 2022 года № 629 на общую сумму 2 972,90 тыс. руб.

В 2023 году проданы:

- жилое помещение - комната в коммунальной квартире по пр-кт. Победы, д. 30, корпус 2, кв. 66, к. 6 в соответствии с пунктом 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, продажная цена составила 357 000,00 руб. без НДС;

- 1/2 доли в праве общей долевой собственности на комнату по ул. Калинина, 29, кв.77 в рамках реализации преимущественного права выкупа в соответствии с Гражданским кодексом, продажная цена составила 108 954,00 руб. без НДС;

- 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по пр-кт. Ленина, д. 36, кв. 50 в рамках реализации преимущественного права выкупа в соответствии с Гражданским кодексом, продажная цена составила 2 256 000,00 руб. без НДС;

- 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по ул. Ленинградская, д. 73, кв. 7 в рамках реализации преимущественного права выкупа в соответствии с Гражданским кодексом, выкупная стоимость составила 300 000,00 руб. без НДС.

В 2023 году продано с публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства 3 объекта незавершенного строительства, 4 продажи признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

С целью проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков в электронном виде приказом Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края утвержден порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории города Комсомольска-на-Амуре, в электронном виде. В 2023 году объявлено и проведено 16 таких аукционов по 92 лотам, по 30 лотам заключены договоры аренды земельных участков.

### *3. Какие задачи стоят в 2024 году?*

1. В 2024 году планируется продолжить работу по снижению задолженности по арендной плате.

С целью снижения количества пустующих объектов муниципальной собственности будет продолжена практика проведения аукционов с поэтапным снижением начальной стоимости арендной платы.

Проведение торгов на право заключения договоров аренды будет осуществляться в электронном виде. Это позволит исключить необходимость очного присутствия на торгах участника процедуры.

2. В 2024 году планируется продолжить работу по продаже объектов муниципальной собственности в рамках ФЗ № 178-ФЗ и ФЗ № 159-ФЗ, а также по продаже земельных участков в рамках Земельного кодекса.



3. Несмотря на непростую экономическую ситуацию, связанную как с введенными ограничительными мерами со стороны иностранных государств и международных организаций, так и с снижением арендаторами кадастровой стоимости земельных участков, основная задача, стоящая перед администрацией города Комсомольска-на-Амуре - это исполнение доходной части местного бюджета, в том числе от поступлений арендной платы за землю, а также принятие полного комплекса мер по снижению задолженности; предоставление в аренду новых земельных участков, увеличение коммерческой привлекательности предлагаемых администрацией города земельных участков, улучшение инвестиционного климата.