

НОВОСИБИРСК

Земельные отношения.

Одним из наиболее доходных направлений в сфере земельных ресурсов является аренда земельных участков. На 01.01.2024 действует 15 143 договора аренды земельных участков, площадь аренды составляет 2 802,2 га, что на 142,8 га (или 4,8%) меньше, чем в предшествующем периоде (в 2022 году – 2 945 га).

Исполнение планового задания, установленного на 2023 год по данному направлению в размере 1 862,3 млн. рублей, в том числе по действующим договорам аренды – 1 573,84 млн. рублей, через аукционы – 288,46 млн. рублей, составило 100%. Фактически поступило 1 862,4 млн. рублей, что на 113,3 млн. рублей (или 6,5%) больше, чем в предшествующем периоде (в 2022 году - 1 749,1 млн. рублей). Рост поступлений от аренды земельных участков при условии сокращения арендного фонда обусловлен усилением претензионно-исковой работы, а также увеличением доходов от продажи права аренды земельных участков.

В рамках исполнения муниципальной программы «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» на 2018 – 2022 годы, утвержденной постановлением мэрии города Новосибирска от 19.10.2017 № 4749, в период с 2018 по 2022 годы были выполнены работы по всем этапам инвентаризации городских земель.

В 2023 году проводился анализ представленных материалов и информации по пятому этапу инвентаризации городских земель в отношении Октябрьского и Первомайского районов города Новосибирска в целях осуществления необходимых мероприятий в рамках муниципального земельного контроля, а также рассмотрения вопросов вовлечения в оборот свободных земель.

В период с 2018 по 2023 годы в адрес нарушителей направлено 588 досудебных уведомлений о необходимости устранения выявленных нарушений общей площадью 66,5 га, и оплаты за фактическое использование земельных участков. В результате в бюджет города поступило 2,3 млн. рублей.

Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска подано в судебные органы 73 исковых заявления о взыскании неосновательного обогащения на сумму 131,5 млн. рублей, из которых оплачено 6,5 млн. рублей.

Удовлетворены судами 50 исковых заявлений, по которым взыскано 89,6 млн. рублей, из которых оплачено 14,4 млн. рублей.

В результате проведенной работы в бюджет города поступило 21,1 млн. рублей.

По результатам выявления свободных земель и земельных участков на территории города Новосибирска были приняты решения о предоставлении с проведением торгов 58 земельных участков. Из них было реализовано на торгах 28 земельных участков, годовой размер арендной платы по ним составил 192,3 млн. рублей.

Была усилена претензионно-исковая работа. В 2023 году направлено 824 досудебных уведомления на сумму задолженности в размере 472,3 млн. рублей о необходимости погашения задолженности по арендной плате по договорам аренды земельных участков, в том числе о расторжении договоров аренды в соответствии с положениями статьи 619 Гражданского кодекса РФ.

В судебных органах рассмотрены искивые заявления мэрии города Новосибирска о взыскании задолженности по договорам аренды земельных участков на общую сумму 493,7 млн. рублей.

Заключено 55 мировых соглашений на 119,7 млн. рублей.

В результате проведенной претензионно-исковой работы в отчетном периоде в бюджет города поступило 484,0 млн. рублей.

В целях снижения задолженности по арендной плате в 2023 году мэрией города Новосибирска в отношении организаций должников инициировано проведение процедуры банкротства. Поданы заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) по 27 организациям (задолженность составляет 99,6 млн. руб.).

В результате проведения усиленной работы, направленной на снижение задолженности, по состоянию на 01.01.2024 задолженность за аренду земельных участков уменьшилась по отношению к 2022 году на 271,06 млн. руб. (8,3%).

По итогам проведенной работы по инициированию выкупа земельных участков под объектами недвижимости площадь проданных в 2023 году земельных участков составила 131,85 га. Общая сумма поступлений в городской бюджет от продажи земельных участков – 245,6 млн. рублей.

Кроме того, было заключено 154 соглашения о перераспределении земельных участков, находящихся в государственной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности. Сумма платы за увеличение площади земельных участков по данным соглашениям составила 243,0 млн. рублей.

В 2023 году опубликована информация о проведении 58 аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков (включая повторные публикации по некоторым участкам), из них 51 – для коммерческого строительства, 3 – для размещения нестационарных объектов, 4 – для индивидуального жилищного строительства. Всего по результатам аукционов предоставлено 37 земельных участков (для коммерческого строительства – 32, для размещения нестационарных объектов – 2, для индивидуального жилищного строительства – 3).

Общий размер годовой арендной платы за земельные участки, сложившийся по результатам аукционов, проведенных в 2023 году, составляет 233,3 млн. рублей.

В 2023 году поступления в бюджет города от реализованных земельных участков (в том числе по договорам аренды, заключенным в предшествующих периодах) составили 288,5 млн. рублей. Плановые назначения выполнены в полном объеме.

В 2023 году продолжена работа по осуществлению гаражной амнистии. За 2023 год поступило 2378 заявлений. Из них принято 1222 решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка; 284 решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В условиях электронного взаимодействия населения и власти в рамках концепции «Умный город» в 2023 году при взаимодействии с разработчиками ПО и департаментом связи и информатизации мэрии города Новосибирска осуществлялась доработка программного обеспечения «Личный кабинет арендатора», предназначенное для онлайн работы с арендаторами муниципального имущества и земельных участков (физическими и юридическими лицами).

В настоящее время 425 арендаторов пользуются данным сервисом. Данное программное обеспечение позволяет арендаторам муниципального имущества в

онлайн-режиме получать информацию по начислениям и платежам по договорам аренды, а в будущем и произвести оплату своих арендных платежей через личный кабинет.

Имущественные отношения.

На 01.01.2024 действует 481 договор аренды, общей площадью 73,7 тыс. кв. м. В течение 2023 года заключено 192 договоров аренды муниципального имущества площадью 22,1 тыс. кв. м. (без учета договоров, арендодателями в которых выступают МУП и МУ).

За 2023 год выставлено на торги в качестве аукционных лотов на заключение договоров аренды муниципальных нежилых помещений – 230 объектов (с учетом повторных торгов), по результатам аукционов заключено 45 договора аренды, площадью 5,3 тыс. кв. м.

Также, в течение года заключено 26 договора безвозмездного пользования муниципальными нежилыми помещениями площадью 12,5 тыс. кв. м.

В связи с сокращением арендного фонда поступление доходов от аренды муниципального имущества имеет тенденцию к снижению. Плановое задание по поступлениям от аренды муниципального имущества составило 140,9 млн. руб. фактическое исполнение – 141,0 млн. руб., в т. ч. концессионная плата по заключенным соглашениям в сумме 14,6 млн. руб., или 100,1%.

В течение года действовал ППП приватизации муниципального имущества на 2023 год, утвержденный решением Совета депутатов города Новосибирска от 05.12.2022 № 462. На момент утверждения документа он включал в себя 146 объектов недвижимости (с учетом долей в праве общей долевой собственности) общей площадью 45,4 тыс. кв. м и 1 пакет акций АО «Сибирьгазсервис». В июне 2023 года решением Совета депутатов города Новосибирска от 28.06.2023 № 584 Прогнозный план приватизации на 2023 год дополнен 4 объектами общей площадью 0,5 тыс. кв. м и правом требования дебиторской задолженности, также документом исключено 7 объектов недвижимости площадью 2,1 тыс. кв. м, не возможных к приватизации.

Решением Совета депутатов города Новосибирска от 04.12.2023 № 626 утвержден Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2024 год.

Фактические поступления доходов от приватизации муниципального имущества в 2023 году составили 249,1 млн. рублей или 110% от плана, что 28,4 млн. рублей больше, чем в 2022 году (220,7 млн. рублей).

Увеличение суммы поступивших доходов по сравнению с предыдущим отчетным периодом обусловлено досрочной оплатой сделок купли-продажи объектов недвижимости.

Продажа имущества в 2023 году осуществлялась на аукционе, конкурсе, посредством публичного предложения, с применением статьи 4 и 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества...» (реализация преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого муниципального имущества, инициированная муниципалитетом), а также в рамках ст. 250 ГК РФ.

В соответствии с Федеральным законом 159-ФЗ за 2023 год заключено 27 договоров купли-продажи с субъектами малого и среднего предпринимательства, имеющими преимущественное право приобретения арендуемого имущества, общей

площадью 4,3 тыс. кв. м., стоимость проданного имущества составляет 95,8 млн. рублей, НДС не облагается.

Кроме того, продано 7 земельных участков под зданиями общей площадью 34,2 тыс. кв. м. стоимостью 77,6 млн. рублей.

Поступления от продажи объектов в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ, с учетом предоставляемой рассрочки по ранее проданным объектам, в отчетном периоде составили 134,5 млн. рублей.

В 2023 году из выставленных на торги 188 лотов по результатам аукционов заключено 19 договоров купли-продажи недвижимого имущества, общей площадью имущества 6,0 тыс. кв. м., стоимостью 98,2 млн. руб. с НДС при начальной цене продажи 73,7 млн. руб. с НДС, начальная цена в результате торгов выросла на 33,3%.

Также в 2023 году продана 1 доля города Новосибирска в праве общей долевой собственности на объект недвижимости общей стоимостью 0,2 млн. рублей без НДС (доля в размере 3 % в здании).

Всего в 2023 году по итогам приватизации было продано 46 объектов недвижимости, общая стоимость которых составила 177,6 млн. руб. (без НДС)

Совместно с профильными структурными подразделениями мэрии и администрациями районов города Новосибирска продолжен прием объектов в муниципальную собственность. За 2023 год в муниципальную собственность города Новосибирска принято:

- объекты недвижимости (здания, помещения): 357 объектов недвижимости площадью 52821,14 кв. м (348 квартир площадью 16775,5 кв. м, 2 здания школы по ул. Михаила Немыткина, 6 площадью 16269,2 кв. м, по ул. Владимира Заровного, 1 площадью 15393,4 кв. м, 3 нежилых здания площадью 2776,8 кв. м, 3 нежилых помещения площадью 1549,5 кв. м, 1/10 доли в праве общей долевой собственности на здание интернет кафе, площадь доли 56,74 кв. м);

- земельные участки: 15, общей площадью 18,4 га;

- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры: 66 (2 здания КНС с оборудованием площадью 161,2 кв. м, 22 канализации протяженностью 7052,0 м; 29 кабельных линий протяженностью 15825,0 м; 12 водопроводов протяженностью 9595 м; 1 дорога протяженностью 1670,0 м);

- движимое имущество: 12 светофоров, 11074 единиц прочего движимого имущества;

- выморочное имущество: 2/5 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь доли 361,6 кв. м; 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь доли 271,5 кв. м; 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь доли 454,5 кв. м; 27/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь доли 88,83 кв. м.

Всего в отчетном периоде принято в муниципальную собственность 11531 единиц движимого и недвижимого имущества.

В 2023 году признано право муниципальной собственности на основании решений суда на 572 бесхозный объект, из них: 29 зданий, 284 объекта инженерной инфраструктуры, 15 объектов транспортной инфраструктуры, 64 мемориально-декоративных сооружения, 180 объектов иного движимого имущества (гаражи, лестницы, подпорные стенки, оборудование). За отчетный период

зарегистрировано право муниципальной собственности на 352 объекта. Принято в работу 353 объекта, из них: 328 линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры протяженностью 89,1 тыс. м, 17 зданий площадью 1528,5 кв. м, 5 памятников площадью 134,6 кв. м, 2 светофора и бетонная опора.

Общее количество муниципальных предприятий и учреждений по состоянию на 01.01.2024 составляет 646, из них муниципальные предприятия – 16, (в т. ч. МУП «СОИС» - находится в стадии банкротства), муниципальные казенные предприятия – 2, муниципальные учреждения – 628, в т. ч. муниципальные автономные учреждения – 91, муниципальные бюджетные учреждения – 381, муниципальные казенные учреждения - 156.

По состоянию на 01.01.2024 общая площадь муниципального нежилого фонда города составляет 4 161,6 тыс. кв. м. Общее увеличение за 2023 год составило 35,1 тыс. кв. м., что является следствием принятия имущества, признания прав собственности на бесхозяйное имущество на основании решения суда, строительства новых социально-значимых объектов, приобретения объектов в муниципальную собственность.

По состоянию на 01.01.2024 на балансе учреждений (предприятий) находится 3 983 объекта недвижимости, общей площадью 3800,5 тыс. кв. м.

По состоянию на 01.01.2024 из общего количества закрепленных объектов зарегистрировано право муниципальной собственности на 3 975 объектов, общей площадью 3 797,4 тыс. кв. м., что составляет 99,9%.

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества, закрепленного за МП и МУ, в отчетном периоде совместно с отраслевыми департаментами мэрии продолжена реорганизация учреждений и предприятий муниципальной формы собственности.

В 2023 году всего в результате реорганизации прекратили деятельность 2 муниципальных бюджетных учреждений.

Осуществлены мероприятия в отношении 220 муниципальных учреждений отрасли «Образование», «Культура» путем изменения типа на муниципальные бюджетные учреждения и муниципальные автономные учреждения.

Реорганизованы следующие организации:

МБОУ МЦ «Мир молодежи» в форме присоединения к нему МБУ МЦ «Калейдоскоп»;

МБУ СШ «Энергия» в форме присоединения к нему МБУ СШ «Триумф».

В 2023 году создано путем учреждения 2 муниципальных автономных учреждения.

В рамках реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ, в соответствии с частью 2 статьи 69.1. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также пунктом 2.3 Порядка организации работы по проведению на территории города Новосибирска мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, обеспечению направления сведений о правообладателях объектов недвижимости для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, установленный распоряжением мэрии от 27.06.2022 № 104-р (далее – Порядок), на официальном сайте города Новосибирска в подразделе «Мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости на территории города

Новосибирска» размещаются соответствующие материалы, в том числе актуальная информация об объектах, в отношении которых проводятся мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

В рамках реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ отделом оказывается методологическая помощь, а также консультирование сотрудников администраций районов (округа по районам) города Новосибирска.

В рамках подготовки ежемесячных и ежеквартальных отчетов в адрес Управления Росреестра по Новосибирской области о выполнении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости собрана и консолидирована информация о 62522 объектах. Из них на 11971 объект зарегистрированы ранее возникшие права.

В соответствии с пунктами 2.4 – 2.6 Порядка организации работы по проведению на территории города Новосибирска мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, обеспечению направления сведений о правообладателях объектов недвижимости для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, установленный распоряжением мэрии от 27.06.2022 № 104-р (далее – Порядок) организована работа по получению актов осмотра ранее учтенных объектов недвижимости, прекративших свое существование, в электронном виде для снятия их с государственного кадастрового учета. В рамках данной работы за отчетный период снято с государственного кадастрового учета 541 объект.

2. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

В рамках реализации возложенных на органы местного самоуправления полномочий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости на территории города Новосибирска, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ, распоряжением мэрии от 27.06.2022 № 104-р, в результате проведенной в 2023 году работы выявлены следующие проблемы.

Анализ направленных перечней показывает, что данные перечни содержат значительное количество дублирующей информации, кроме того, содержащаяся в перечнях информация не позволяет оперативно делать запросы, что требует значительных временных затрат на сбор, анализ и обработку информации. Также идентификация объектов недвижимости значительно затруднена в связи с отсутствием в перечне информации, позволяющей определить местоположение объекта недвижимости (отсутствие улицы, номера дома, номера на поэтажном плане (для помещения)).

Кроме того, при осуществлении сбора информации о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости путем направления соответствующих запросов в уполномоченные органы и организации в соответствии с частью 4 статьи 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ, администрации районов (округа) города Новосибирска в большинстве случаев не получают ответы на запросы, в том числе от ГБУ НСО «ЦКО и БТИ».

В настоящее время так и не решены проблемы, возникающие при выгрузке арендных платежей и автоматическом квитировании начислений по договорам аренды, при работе в системе ГИС «Государственные и муниципальные платежи».

3. Какие задачи стоят в 2024 году?

1. Обеспечение доходной части бюджета города за счет поступления средств от использования муниципального имущества и городских земель в соответствии с прогнозируемыми доходами на период до 2026 года.

2. Усиление работы по взысканию задолженности по аренде муниципального имущества и земельных участков. Усилить проведение претензионно-исковой работы, применяя меры, направленные на сокращение задолженности по арендной плате за землю и муниципальное имущество, в том числе используя механизм процедуры банкротства.

3. Обеспечение практического применения результатов работы по инвентаризации земель на территории города Новосибирска муниципальной программы «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» на 2018 – 2022 годы», утвержденной постановлением мэрии города Новосибирска от 19.10.2017 № 4749.

4. Организация работы по содержанию и обслуживанию имущества муниципальной казны, в том числе, по проведению капитального ремонта объектов муниципальной казны и продолжение работы по оптимизации расходов на содержание объектов муниципальной казны, включая объекты ГОиЧС.

Исполнение муниципальной программы «Создание условий для организации и осуществления мероприятий по гражданской обороне и защите населения и территории города Новосибирска от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» на 2021-2025 годы.

5. Продолжение работы по осуществлению контроля за соблюдением правил землепользования и застройки на территории города Новосибирска, в том числе муниципального земельного контроля, а также контроля за использованием имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений, в составе муниципальной казны.

Осуществление контроля за имуществом, находящимся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий, которые в силу Федерального закона № 485-ФЗ будут реорганизованы, ликвидированы.

6. Проведение работ по установлению публичных сервитутов для прохода или проезда через земельный участок, либо для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

7. Осуществление мероприятий в рамках компетенции департамента по выявлению правообладателей в отношении ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

8. Продолжение совместно со структурными подразделениями мэрии города Новосибирска работы, связанной с созданием, реорганизацией и ликвидацией муниципальных предприятий и учреждений.

Реализация закона о прекращении деятельности муниципальных унитарных предприятий.

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

Организовать взаимодействие между ОМСУ для решения проблемных

вопросов, связанных с «пробелами в праве», правовыми коллизиями, для анализа правоприменительной практики.

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

Проблемы реализации норм Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» по выявлению правообладателей в отношении ранее учтенных объектов недвижимости для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Проблемы применения нормы, закрепленной пунктом 6 статьи 5 Федерального закона 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» (далее – Закон). Данный пункт Закона дает возможность покупателю государственного и муниципального имущества – субъекту малого или среднего предпринимательства зачесть стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей. Просим коллег ответить на следующие вопросы:

1. Разрабатывались ли нормативные документы с целью определения порядка отнесения затрат на неотделимые улучшения в счет стоимости приобретаемого имущества?

2. Какие затраты признаются неотделимыми улучшениями?

3. Обращаются ли арендаторы по вопросу зачета произведенных затрат в счет стоимости выкупаемого имущества? Какие приняты решения по таким обращениям?

4. Были ли в практике решения судов по вопросу зачета затрат в счет стоимости выкупаемого имущества?

Проблемы реализации закона о прекращении деятельности муниципальных унитарных предприятий.

6. 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.

Проведение курсов повышения квалификации считаем нецелесообразным.