

3. Земельные отношения

В рамках национального проекта «Жильё и городская среда» на территории Сургутского района в 2023 году построено более 110 тыс. кв. м жилья. Исключительные результаты работы в жилищном строительстве заключаются в четком планировании формирования и предоставления земельных участков для застройки жилыми домами.

Сохраняется заданный в предыдущие годы темп снижения дебиторской задолженности за использование земельных участков. Уровень долга арендаторов земельных участков по состоянию на 31.12.2023 составил 37 711,5 тыс. руб., или 6,6 % в общем объеме поступивших доходов от аренды земель.

Отдельным категориям арендаторов предоставляются меры имущественной поддержки. В 2023 году на территории Сургутского района в отношении арендной платы за земельные участки общая сумма поддержки составила 5,71 млн. руб., из них:

- в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Сургутского района, предоставленных в аренду лицу, с которым заключено концессионное соглашение, установлена минимальная арендная плата в размере одного рубля в год и общая сумма оказанной поддержки составила 2,95 млн. руб.

- при передаче в аренду земельных участков субъектам малого и среднего предпринимательства применяется льгота в размере снижения арендной платы в два раза. Тем самым мера поддержки для субъектов малого и среднего предпринимательства составила 2,76 млн. руб.

Кейсы актуальных проблем:

1) Реализация прав многодетных семей на получение бесплатно земельного участка для индивидуального жилищного строительства. С учетом распространяющейся по территории России судебной практики, основанной на определении Конституционного Суда РФ от 09.11.2017 № 2516-О, земельные участки отдельным категориям граждан надлежит обеспечивать всеми видами инженерных коммуникаций, независимо от того имеется ли населенном пункте соответствующая коммунальная инфраструктура. В связи с чем, наиболее результативным способом реализации прав многодетных семей является получение денежной компенсации взамен земельных участков. Однако и в данном направлении имеются нормативные ограничения, не позволяющие в полной мере удовлетворить все семьи. Аналогичная проблема имеется практически во всех муниципальных образованиях, являющихся членами Ассоциации.

2) Распространение практики ликвидации несанкционированных свалок, возникших вследствие несоблюдения требований при обращении с отходами производства и потребления, а также от сноса объектов недвижимости, силами муниципального земельного контроля. Тем самым происходит подмена предметов контроля в сфере благоустройства, контроля за работой регионального оператора по обращению с ТКО, федерального государственного экологического надзора и регионального экологического контроля.

3) Изменение в сторону уменьшения государственной кадастровой оценки земельных участков, которые предназначены для размещения линейных объектов. Согласно разъяснениям Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Центр имущественных отношений» при оценке для таких земельных участков, в случае, если земельный участок имеет большую площадь,

применяется понижающий коэффициент. В следствие применения понижающего коэффициента доходы бюджета от аренды земельных участков снижены.

4) Использование земель сельскохозяйственного назначения в целях геологического изучения недр. Земельным кодексом РФ не предусмотрено использование земель сельскохозяйственного назначения в указанных целях. Соответственно, встает вопрос о переводе земель сельскохозяйственного назначения в категорию, правовой режим которой позволять осуществлять геологическое изучению недр. В свою очередь, перевод возможен при наличии соответствующего обоснования согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», а также требует постановки земельного участка на кадастровый учет. Как правило, для геологического изучения недр требуются обширные территории, при этом участок под данные цели формируется в форме сетки. Принимая во внимание изложенное, а также тот факт, что геологическое изучение недр на определенном участке осуществляется в краткосрочный период, возникает вопрос целесообразности внесения границ земельного участка для геологического изучения недр в сведения Росреестра («захламление» сведений Росреестра).

Планы на 2024 год.

1. Подготовка предложений об изменении методики государственной кадастровой оценки земель в части неприменения понижающего коэффициента для линейных земельных участков, имеющих большую площадь.

2. Проработка вопроса о введении дополнительных мер поддержки отдельных категорий граждан (в части обеспечения земельных участков индивидуальной жилой застройки льготных категорий граждан автономными источниками инженерных ресурсов).

На мероприятиях АСДГ по обмену опытом предлагается обсудить:

- обмен опытом реализации полномочий по осуществлению муниципального земельного контроля, механизмов взаимодействия с органами, осуществляющими иные виды муниципального и государственного контроля (надзора);

- практику реализации положений Земельного кодекса Российской Федерации по установлению публичных сервитутов;

- проблему обеспечения земельных участков отдельным категориям граждан всеми видами инженерных коммуникаций;

- обмен опытом определения признаков неиспользования земельных участков в течение трех лет и «имитации» их использования.

Существует необходимость в следующих направлениях повышения квалификации: обучение муниципальных служащих, осуществляющих муниципальный земельный контроль, правоприменительная практика новелл земельного, градостроительного законодательства, законодательства о кадастровом учете, рекомендации применения законодательства.

4. Имущественные отношения

По состоянию на 01.01.2024 в реестре муниципальной собственности района числятся 10 678 объектов. Количество действующих договоров аренды муниципального имущества на 01.01.2024 составило 109 ед., на 7 договоров больше, чем в 2022 году. Общая площадь объектов муниципального имущества, сданных в аренду, составила 14,6 тыс. кв. м, в том числе передано субъектам

малого и среднего предпринимательства – 9,8 тыс. кв. м или 67,1 %, социально-ориентированным некоммерческим организациям – 645 кв. м или 4,4 % от общей площади муниципального имущества, переданного в аренду.

В отчётном году проведена техническая инвентаризация (изготовлена техническая, кадастровая документация) 54 объектов недвижимого имущества, а также подготовлены акты обследования технического состояния строительных конструкций 10 муниципальных жилых помещений в целях проведения капитального ремонта.

Подготовлено 254 акта обследования снесенных объектов (жилые, нежилые помещения). Проведена работа по снятию с кадастрового учета снесенных жилых многоквартирных домов и жилых помещений в них. По состоянию на 01.01.2024 сняты с кадастрового учета (прекращено право собственности) 179 жилых помещений, бывших в собственности Сургутского района.

Одним из направлений развития малого и среднего бизнеса на территории Сургутского района является оказание субъектам МСП имущественной поддержки.

Имущественная поддержка бизнеса осуществляется в нескольких направлениях.

Основная, и самая значительная по количественному составу, это поддержка, осуществляемая путем предоставления в аренду имущества, включенного в Перечень имущества, предназначенного для передачи в аренду субъектам МСП и самозанятым гражданам.

Перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Сургутского района, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – Перечень имущества для СМП), утвержден постановлением администрации Сургутского района 18.02.2016 № 517-нпа и размещен на официальном сайте Сургутского района.

По состоянию на 01.01.2024 в перечень включено 94 объекта муниципального имущества. Площадь сданного в аренду недвижимого имущества, включенного в Перечень имущества для СМП, составляет 9,8 тыс. кв. м из 10 тыс. кв. м, включенных в Перечень.

Недвижимое имущество передается в аренду субъектам МСП по льготной ставке арендной платы в размере 310 руб./кв.м в месяц, установленной постановлением администрации Сургутского района, при базовой ставке арендной платы - 360 руб./кв.м в месяц.

В качестве самостоятельного вида имущественной поддержки можно отметить имущественную поддержку самозанятых граждан. Исходя из специфики видов деятельности, которыми могут заниматься самозанятые граждане, и ограниченностью их бюджета, в Перечень имущества для СМП включены нежилые помещения небольшой площадью – до 20 кв. м для передачи самозанятым гражданам на конкурсной основе и на льготных условиях. За 2023 год 8 объектов муниципальной собственности уже переданы в аренду самозанятым гражданам, которые осуществляют образовательную деятельность, оказывают бытовые услуги, осуществляют организацию и проведение спортивных мероприятий.

Возможность поддержки СОНКО на муниципальном уровне определена Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

В Сургутском районе оказывается широкая имущественная поддержка СОНКО, которая позволяет некоммерческим организациям осуществлять уставную деятельность без серьезных финансовых затрат на аренду имущества, в связи с чем, администрацией Сургутского района в июне 2020 года установлена льготная ставка арендной платы для социально ориентированных некоммерческих организаций в размере 1 рубль в месяц за 1 объект муниципального имущества.

Основными требованиями, предъявляемыми к некоммерческой организации, желающей воспользоваться такой льготой, являются: обязательная регистрация СОНКО на территории Сургутского района, отсутствие задолженности по налогам и сборам и осуществление видов деятельности, предусмотренных Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях». Отбор некоммерческих организаций на предоставление имущественной поддержки осуществляется специальной комиссией, в состав которой входят представители общественности, путем ранжирования поданных заявок по установленным критериям.

При прочих равных условиях, преимущества предоставляются некоммерческим организациям, которые готовы вложить собственные средства в улучшение потребительских качеств муниципального имущества, которое передается им в аренду на льготных условиях.

Извещения о проведении отбора СОНКО на право аренды муниципального имущества размещаются на официальном сайте Сургутского района и в социальных сетях.

По состоянию на 01.01.2024 9 СОНКО воспользовались имущественной поддержкой.

Перечень имущества, предназначенного для передачи в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям на льготных условиях, определен постановлением администрации Сургутского района от 22.09.2016 № 3300.

Количество объектов, включенных в Перечень для передачи в аренду СОНКО, в 2019 году составляло 2 ед., в 2020 году - 5 ед., в 2021 году - 13 объектов недвижимого имущества и 37 объект движимого имущества; в 2022 году - 17 объектов недвижимого имущества и 38 единиц движимого имущества, в 2023 году - 17 объектов недвижимого имущества общей площадью 1714 кв. м и 41 единицу движимого имущества.

Согласно «дорожной карте» по поддержке доступа немуниципальных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере в Сургутском районе¹ в среднесрочной перспективе объем имущественной поддержки СОНКО будет ежегодно увеличиваться не менее, чем на 10 %.

В целях расширения деятельности социальных предприятий, повышения уровня охвата населения услугами сферах образования, здравоохранения, социальной защиты, существует необходимость снижения расходов социальных предприятий на аренду имущества.

¹ Постановление администрации Сургутского района от 30.12.2020 № 5789 «О плане мероприятий («дорожной карты») по поддержке доступа немуниципальных организаций (коммерческих, некоммерческих) к предоставлению услуг в социальной сфере в Сургутском районе и признании утратившим силу постановления администрации Сургутского района от 28.05.2019 № 2064».

С этой целью администрацией Сургутского района с 05.09.2023 введена льготная ставка арендной платы в сумме 1 рубль в месяц за 1 объект муниципального имущества в первые 2 года аренды имущества. Планируется, что эта мера позволит увеличить количество субъектов малого или среднего предпринимательства, осуществляющих на территории Сургутского района деятельность, направленную на достижение общественно полезных целей и способствующую решению социальных проблем общества.

Эффективность введения льготы планируется осуществлять путем ежегодного анализа прироста численности социальных предпринимателей, осуществляющих деятельность на территории Сургутского района.

В июне 2023 года по результатам проведенной Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры оценки эффективности управления муниципальным имуществом Сургутский район занял 2 место в региональном рейтинге по итогам 2022 года.