

# ТОМСК

## Земельные отношения

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

Региональным проектом Томской области «Жилье» в 2023 году на территории муниципального образования «Город Томск» (далее – МО «Город Томск») планировался ввод 217,8 тыс. кв. м жилищного строительства. Несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию в 2023 году в МО «Город Томск» фактически было введено 195,2 тыс. м<sup>2</sup> жилой площади, из них 114,4 тыс. м<sup>2</sup> – многоквартирные жилые дома и 80,8 тыс. м<sup>2</sup> – индивидуальные жилые дома. Введено в эксплуатацию 13 многоквартирных жилых домов (в 2022 году – 8 многоквартирных жилых домов).

В целях совершенствования нормативно-правовой базы в сфере городского дизайна принято решение Думы Города Томска от 22.12.2023 № 791 «О внесении изменений в решение Думы Города Томска от 28.08.2018 № 901 «Об установлении Порядка принятия решения об установке в муниципальном образовании «Город Томск» произведений монументального и декоративно-прикладного искусства».

Наиболее важной составляющей в развитии жилищной политики и строительства в 2023 году для МО «Город Томск» стало принятие 5-ти решений о комплексном развитии территорий общей площадью 21,1 га, из них комплексное развитие незастроенной территории составило 14,6 га.

Проведены комплексные кадастровые работы в отношении 48-ми кадастровых кварталов общей площадью 3164,35 га.

Утверждены проекты межевания территорий для формирования земельных участков под многоквартирными домами, объектами муниципальной собственности, под существующими объектами капитального строительства и для целей муниципальной программы «Формирование современной городской среды» площадью 31,77 га.

Проведен конкурс «Сохраним город вместе», победителем которого признана Региональная некоммерческая организация «Ассоциация учреждений повышения квалификации работников образования» Сибирского Федерального округа (РНО АУПКРО). На средства выделенной субсидии в размере 262,4 тыс. руб. организацией выполнены работы по восстановлению фасада памятника регионального значения по пр. Кирова, 24.

### 2. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в 2023 году?

Основной причиной снижения объемов ввода жилищного строительства на территории МО «Город Томск» является значительная часть незавершенного строительства, которую составляют долгострои. Количество добросовестных застройщиков при этом сокращается. Так, важной проблемой остается отсутствие у застройщиков финансирования на завершение строительства объектов.

Обеспечение льготных категорий граждан земельными участками для индивидуального жилищного строительства, садоводства стала наиболее сложной проблемой, которую не удалось решить в 2023 году. Обусловлено это отсутствием свободных территорий, пригодных для строительства и обеспеченных инфраструктурой (вода, электричество, дороги), а также ряда иных причин.

Принят Закон Томской области от 12.07.2023 № 54-ОЗ «О внесении изменений в Закон Томской области «О земельных отношениях в Томской области» (далее – Закон), которым предусматривается возможность предоставления многодетным семьям с их согласия единовременной денежной выплаты взамен предоставления земельного участка в собственность бесплатно. Настоящий Закон вступил в силу 01.01.2024 и действует по 31.12.2026 (включительно). Размер выплаты до 300 тыс. руб. на условии софинансирования из средств областного бюджета в размере 95%.

Принятый Закон позволит снизить количество граждан, стоящих на учете на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность бесплатно.

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

- обеспечение ввода в эксплуатацию 237,9 тыс. м<sup>2</sup> жилищного строительства;
- актуализация Генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования МО «Город Томск»;
- обеспечение постановки на государственный кадастровый учет границ территориальных зон (120 контуров в течение года) согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО «Город Томск»;
- выполнение комплексных кадастровых работ в границах 22 кадастровых кварталов в отношении 3766 объектов на территории МО «Город Томск»;
- в рамках новой задачи подпрограммы муниципальной программы «Территориальное развитие и совершенствование архитектурного облика МО «Город Томск» на 2015-2025 годы доработка четырех разделов дизайн-кода: «наземные рекламные конструкции», «информационные конструкции», «временные объекты», «нестационарные торговые объекты» согласно утвержденному техническому заданию;
- усовершенствование нормативно-правовой базы МО «Город Томск», а именно внесение изменений в решение Думы Города Томска от 01.03.2016 № 161 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «Город Томск»;
- выполнение ремонтно-восстановительных работ на объектах деревянного зодчества, являющихся многоквартирными домами, за счёт средств городского бюджета;
- завершение ремонтно-восстановительных работ на 5 объектах, переданных в аренду в рамках муниципального проекта «Дом за рубль»;
- обеспечение сохранности неэксплуатируемых зданий, представляющих историко-архитектурную ценность.

### **4 и 5. Какую помощь и содействие, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций?**

При выдаче разрешений на строительство, а также разрешений на ввод объектов в эксплуатацию возникают вопросы правового характера. АСДГ может оказать помощь, обобщив сложившуюся правоприменительную практику регионов Российской Федерации при выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, по следующим важным и актуальным вопросам:

- возможность выдачи разрешений на строительство в случае нахождения земельного участка в двух территориальных зонах;
- земельный участок, в пределах которого планируется строительство объекта, частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне;
- противоречие правил застройки и землепользования региональным нормативам и строительным нормам.

## **6. Наиболее важные и актуальные темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли.**

- судебная практика. Обобщение судебной практики рассмотрения дел, связанных с получением разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства. «Практические аспекты осуществления градостроительной деятельности – в частности выдачи разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в муниципальном образовании: актуальные проблемы, судебная практика»;
- «Внесение изменений в градостроительное законодательство и его применение при выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию»;
- «Обзор типовых ошибок, возникающих в процессе выдачи разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию».

## **Имущественные отношения**

### **Приватизация.**

Приватизация объектов муниципальной собственности в 2023 году осуществлялась в соответствии с Прогнозным планом (Программой) приватизации муниципального имущества на 2023 год, утвержденным решением Думы Города Томска от 06.12.2022 № 549. Перечень объектов, подлежащих приватизации в 2023 году, содержит **23 объекта** (20 объектов недвижимости, 1 – движимого имущества и 2 унитарных муниципальных предприятия).

Уточненный план поступлений доходов от приватизации на 2023 год установлен в сумме **21 496,9** тыс. руб., с учетом процентов и пеней – 21 846,5 тыс. руб. Сумма поступлений составила **12 866,7** тыс. руб., из них:

- 7 678,31 тыс. руб. – оплата объектов, приобретенных арендаторами по Федеральному закону 159-ФЗ, в том числе 6 969,2 тыс. руб. - по договорам купли-продажи, заключенным до 2023 года;
- 271,06 тыс. руб. – проценты, предусмотренные частью 3 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ;
- 1,14 тыс. руб. – пеня за нарушение сроков оплаты.

Исполнение плана составило 58,9 %. Доход от приватизации получен на уровне прошлого года и 66 % от уровня 2021 года.

В течение года на приватизацию было выставлено 19 объектов с общей начальной ценой 44,5 млн руб. За год:

- выставлено на аукцион 12 объектов с начальной ценой 38,0 млн руб.;

- выставлено на продажу посредством публичного предложения: из Программы приватизации 2022 года - 2 объекта на сумму 1,8 млн руб., из Программы приватизации 2023 года (после признания аукционов несостоявшимися) - 6 объектов на сумму 18,4 млн руб.

- в отношении 5 объектов недвижимости площадью 308,4 м<sup>2</sup> направлены предложения арендаторам о заключении договоров купли-продажи в порядке реализации предусмотренного законодательством преимущественного права на приобретение.

Всего за 2023 год приватизировано 13 объектов недвижимости на сумму 9,6 млн руб., из них:

- на аукционе: 5 объектов недвижимости общей площадью 210,8 м<sup>2</sup> на сумму 3,1 млн руб.;

- путем продажи посредством публичного предложения: 3 объекта на сумму 1,76 млн руб.;

- путем реализации преимущественного права на приобретение: 5 объектов недвижимости площадью 308,4 м<sup>2</sup> на сумму 4,7 млн руб., из них 1 – с единовременной оплатой, 4 – с рассрочкой оплаты от 3 до 5 лет.

Неисполнение плана на 8 979,8 тыс. руб. обусловлено низкой коммерческой привлекательностью муниципального имущества. На аукционе продано 5 объектов из 12 (41,7 %), путем продажи посредством публичного предложения – 4 объекта из 8 (50 %). При этом из 5 проданных на аукционе объектов 4 проданы по начальной цене единственным участникам. По итогам продаж посредством публичного предложения цена составила 84,9 % от начальной. В целом по итогам года отношение цены продажи к начальной цене составило 0,99.

Из непроданных 8 объектов с начальной ценой 35,5 млн руб. 6 остались невостребованными, 2 проданы в январе 2024 года.

В 2023 году завершена реорганизация МУП Города Томска «Зрение» путем преобразования в общество с ограниченной ответственностью.

*Справочно:* за 2022 год на приватизацию выставлено 16 объектов с начальной ценой 264 247,6 тыс. руб., продано 5 на сумму 5 363,5 тыс. руб., в том числе 3 на сумму 2 808,0 тыс. руб. – на торгах; 2 на сумму 2 555,5 тыс. руб. – в порядке реализации преимущественного права арендатора на приобретение.

### **Задачи на 2024 год:**

1. Исполнение Программы приватизации текущего года.
2. Продолжение работы по выявлению излишнего, неиспользуемого или неэффективно используемого подведомственными муниципальными учреждениями и предприятиями имущества в целях принятия мер по оптимизации его использования, в том числе путем приватизации, предоставления в аренду.
3. Реализация комплекса мер по сокращению дебиторской задолженности.
4. Реализация плана мероприятий по реорганизации (ликвидации) муниципальных унитарных предприятий Города Томска. В 2024 году планируется реорганизовать 4 унитарных муниципальных предприятия.

### **Проблемы:**

Основной проблемой является отсутствие высоколиквидного муниципального имущества, что делает все более затруднительным исполнение плановых назначений по доходам.

### **Земельные отношения (торги).**

За 2023 год выставлено на торги 177 земельных участков общей площадью 65,8 га, в том числе в аренду – 65, в собственность – 112 участков.

Продано 72 земельных участка площадью 13,4 га на общую сумму 74 369,6 тыс. руб., в том числе:

- в собственность для индивидуального жилищного строительства и садоводства – 54 участка площадью 5,2 га на общую сумму 57 442,5 тыс. руб. Средняя цена за 1 кв. м – 1 103 руб.;

- в аренду для индивидуального жилищного строительства, садоводства и коммерческого использования – 18 участков общей площадью 8,2 га на сумму 16 927,1 тыс. руб. Средняя цена за 1 кв. м – 206 руб.

Из общего количества проданных на торгах земельных участков 35 (48,6 %) реализовано единственным участникам аукциона (в 2022 году – 68,5 %, в 2021 году – 61%).

Кроме этого в 2023 году впервые был проведен аукцион на право заключения договора о комплексном развитии территории в отношении незастроенной территории, местоположение которой: ул. Вершинина - ул. Осипенко - пер. Промышленный - ул. Нахимова. Победителем аукциона предложена цена 188 478,7 тыс. руб., что в 209 раз превысило начальную цену в 882,2 тыс. руб.

В отношении 105 участков торги не состоялись в связи с отсутствием заявок, а также отсутствием участников при проведении аукциона.

*Справочно:* за 2022 год выставлялись на торги 147 земельных участков общей площадью 62 га, продано 54 участка общей площадью 9,4 га.

Годовой план по доходам от продажи земельных участков в собственность на торгах установлен в сумме 26 428,3 тыс. руб., с учетом пеней – 26 476,3 тыс. руб. Сумма доходов составила 47 372,45 тыс. руб. (178,9 % годового плана), при этом план по доходам от продажи земельных участков для ИЖС и садоводства исполнен на 213 %, план по доходам от продажи земельных участков под объектами приватизации – лишь на 4 %. Общее перевыполнение плана на 20 896,1 тыс. руб. связано с досрочной оплатой по договорам купли-продажи, заключенным с рассрочкой оплаты, а также повышением спроса на земельные участки (средняя цена 1 кв. м за 2023 год составила 1 103 руб., по итогам 2022 года – 863 руб.).

Годовой план по доходам от продажи права аренды земельных участков на торгах установлен в сумме 23 319,5 тыс. руб., с учетом пеней – 23 344,2 тыс. руб. Сумма доходов составила 13 132,6 тыс. руб. или 56,3 % годового плана. Неисполнение плана на 10 211,6 тыс. руб. связано с несостоявшимися продажами: из 65 выставленных на аукцион земельных участков продано лишь 18 (27,7 %).

### **Задачи на 2024 год:**

Своевременное выставление на торги подготовленных к реализации земельных участков в целях обеспечения исполнения установленных плановых назначений по доходам от продажи земельных участков.

## **По исполнению доходов бюджета Города Томска Достижения в 2023 году.**

Несмотря на многочисленные случаи уточнения и пересмотра новых результатов определения кадастровой стоимости земельных участков (утверждены приказом Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 08.11.2022 № 40), доходы бюджета от взимания земельных платежей в 2023 году удалось сохранить практически на уровне 2022 года (1,42 млрд руб. и 1,44 млрд руб. соответственно).

Доходы от использования земельных ресурсов в структуре налоговых/неналоговых доходов городского бюджета в 2023 году составили 14,8% (1,42 млрд руб. из 9,58 млрд руб.).

Структура земельных платежей в 2023 году:

- земельный налог – 68,06% (966,5 млн руб./98% плановых назначений);
- арендная плата за землю – 24,46% (347,3 млн руб./110% плановых назначений);
- продажа земельных участков – 7,14% (101,4 млн руб./147% плановых назначений);
- сервитуты, перераспределение – 0,34% (4,8 млн руб./107% плановых назначений).

Доходы от аренды муниципального имущества в 2023 году составили 56,4 млн руб. или 110% от утвержденных плановых назначений (51,3 млн руб.), что больше значения 2022 года на 0,2% или на 0,1 млн руб., в том числе:

- 44,0 млн руб. (78%) – аренда имущественных комплексов;
- 12,1 млн руб. (21,5%) – аренда нежилых помещений;
- 0,3 млн руб. (0,5%) – аренда движимого имущества.

Уполномоченными отраслевыми органами администрации Города Томска подготовлены планы мероприятий (дорожные карты) по реорганизации подведомственных им муниципальных унитарных предприятий в форме преобразования их в общества с ограниченной ответственностью со сроком завершения реорганизации до 30.09.2024.

### **Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в 2023 году?**

К числу наиболее значимых проблем можно отнести низкую платежную дисциплину отдельных арендаторов по своевременному внесению платы по договорам аренды земельных участков и муниципального имущества.

### **Задачи на 2024 год.**

Реализация комплекса мер по сокращению/стабилизации уровня дебиторской задолженности по арендной плате за землю и муниципальное имущество.

Реализация плана мероприятий по реорганизации (ликвидации) муниципальных унитарных предприятий.

### **Какую помощь и содействие может оказать АСДГ?**

Размещение на официальном сайте АСДГ информационных, аналитических материалов (отчетные данные; опыт решения вопросов специалистами других городов) по следующим направлениям:

- по вопросам земельных, а также имущественных отношений, в том числе в части взимания арендных платежей;

- осуществления муниципалитетом контроля деятельности реорганизованных в общества с ограниченной ответственностью (ООО) муниципальных унитарных предприятий, порядок назначения и участия Представителей единственного участника (муниципального образования) таких обществ.

**Наиболее важные и актуальные темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации.**

Установление ставок арендной платы за землю в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с учетом принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

**В качестве наиболее трудных проблем, которые не удалось решить в 2023 году, полагаем необходимым отметить, что наиболее выраженной проблемой является** обеспечение принудительного исполнения судебных актов службой судебных приставов по спорам неимущественного характера.

В качестве предложений для целей обсуждения на мероприятиях АСДГ предлагаем рассмотреть вопрос обмена опытом муниципалитетов при выявлении лиц, разместивших объекты, использующих объекты, в целях реализации полномочий органов муниципального земельного контроля (взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, органами внутренних дел).

Кроме того, в связи с перераспределением отдельных полномочий в сфере градостроительства, земельных отношений, учитывая, что в некоторых субъектах Российской Федерации подобное перераспределение реализовано, полагаем возможным обсуждение с коллегами практики реализации обозначенного подхода в соответствующих субъектах России.