

НОВОСИБИРСК

Земельные отношения.

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2024 году?

Одним из наиболее доходных направлений в сфере земельных ресурсов является аренда земельных участков. На 01.01.2025 действует 14 988 договоров аренды земельных участков, площадь аренды составляет 2 829,1 га, что на 26,9 га (или 1 %) больше, чем в предшествующем периоде (в 2023 году – 2 802,2 га).

Исполнение планового задания, установленного на 2024 год по данному направлению в размере 1 828,0 млн рублей, в том числе по действующим договорам аренды – 1 546,52 млн рублей, через аукционы – 281,48 млн рублей, составило 99,2 %. Фактически поступило 1 812,8 млн рублей, что на 49,6 млн рублей (или 2,7 %) меньше, чем в предшествующем периоде (в 2023 году – 1 862,4 рублей). Снижение поступлений от аренды земельных участков связано с сокращением начислений арендной платы.

Продолжена обработка материалов и информации, полученных в ходе инвентаризации городских земель, проведенной в 2018 – 2022 годах в рамках исполнения муниципальной программы «Создание условий для повышения эффективности использования земель и земельных участков, расположенных в границах города Новосибирска» в целях осуществления муниципального земельного контроля и вовлечения в оборот свободных земель.

По результатам выявления свободных земель и земельных участков на территории города Новосибирска в 2024 году были приняты решения о предоставлении с проведением торгов 7 земельных участков. Из них (в т. ч. по решениям, принятым в 2024 году) было реализовано на торгах 7 земельных участков, годовой размер арендной платы по ним составил 76,2 млн рублей.

Усилена претензионно-исковая работа. В 2024 году направлено 663 досудебных уведомления на сумму задолженности в размере 322,7 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 иски мэррии города Новосибирска о взыскании задолженности по договорам аренды земельных участков на общую сумму 415,0 млн рублей.

Заключено 33 мировых соглашения на 79,1 млн рублей.

В результате проведенной претензионно-исковой работы в отчетном периоде в бюджет города поступило 398,7 млн рублей.

В целях снижения задолженности по арендной плате в 2024 году мэрией города Новосибирска в отношении организаций должников инициировано проведение процедуры банкротства. Поданы заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) по 17 организациям (задолженность составляет 38,0 млн рублей).

В результате проведения усиленной работы, направленной на снижение задолженности, по состоянию на 01.01.2025 задолженность за аренду земельных участков уменьшилась по отношению к 2023 году на 688,49 млн рублей (23 %).

По итогам проведенной работы по инициированию выкупа земельных участков под объектами недвижимости площадь проданных в 2024 году земельных участков

составила 39,54 га (273 земельных участка). Общая сумма поступлений в городской бюджет от продажи земельных участков – 268,38 млн рублей.

Заключено 145 соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в государственной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности (увеличение площади земельных участков составило 5,69 га). Сумма платы за увеличение площади земельных участков по данным соглашениям составила 403,7 млн рублей.

В 2024 году опубликована информация о проведении 42 аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков (включая повторные публикации по некоторым участкам), из них 41 – для коммерческого строительства, 1 – для размещения нестационарных объектов. Всего по результатам аукционов предоставлено 19 земельных участков (для коммерческого строительства – 18, для размещения нестационарных объектов – 1).

Общий размер годовой арендной платы за земельные участки, сложившийся по результатам аукционов, проведенных в 2024 году, составляет 227,3 млн рублей.

В 2024 году поступления в бюджет города от реализованных земельных участков (в том числе по договорам аренды, заключенным в предшествующих периодах) составили 284,9 млн рублей. Плановые назначения выполнены в полном объеме.

В 2024 году продолжена работа по осуществлению гаражной амнистии. За 2024 год поступило 3 714 заявлений. Из них принято 2 986 решений о предварительном согласовании предоставления земельного участка, 487 решений об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В условиях электронного взаимодействия населения и власти в рамках концепции «Умный город» в 2024 году при взаимодействии с разработчиками ПО и департаментом связи и информатизации мэрии города Новосибирска осуществлялась доработка и внедрение программного обеспечения «Личный кабинет арендатора», предназначенного для онлайн работы с арендаторами муниципального имущества и земельных участков (физическими и юридическими лицами).

В настоящее время 901 арендатор пользуется 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.

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2024 году?

На 01.01.2025 действует 685 договоров аренды, общей площадью 117,3 тыс. кв. м. В течение 2024 года заключено 217 договоров аренды муниципального имущества площадью 33,7 тыс. кв. м (без учета договоров, арендодателями в которых выступают МУП и МУ).

За 2024 год выставлено на торги в качестве аукционных лотов на заключение договоров аренды муниципальных нежилых помещений – 178 объектов (с учетом повторных торгов), по результатам аукционов заключено 53 договора аренды, площадью 6,3 тыс. кв. м.

Заключено 33 договора безвозмездного пользования муниципальными нежилыми помещениями площадью 13,0 тыс. кв. м.

В связи с сокращением арендного фонда, поступление доходов от аренды муниципального имущества до 2024 года имело тенденцию к снижению. Однако, в связи с реорганизацией в отчетном периоде МУП ЦМИ и МУП НАС в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2019 № 485-ФЗ, в состав муниципальной казны были включены новые объекты недвижимости с последующим переоформлением договоров аренды, что привело к увеличению площади арендного фонда на 43,6 тыс. кв. м, и как следствие к росту поступлений доходов по данному направлению. Плановое задание по поступлениям от аренды муниципального имущества составило 189,7 млн рублей фактическое исполнение – 190,2 млн рублей, в т. ч. концессионная плата по заключенным соглашениям в сумме 13,2 млн рублей, или 100,3 %.

В течение года действовал Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2024 год, утвержденный решением Совета депутатов города Новосибирска от 04.12.2023 № 626. На момент утверждения документа он включал в себя 119 объектов недвижимости (с учетом долей в праве общей долевой собственности) общей площадью 37,5 тыс. кв. м и 1 пакет акций АО «Сибирьгазсервис». В марте и июне 2024 года решениями Совета депутатов города Новосибирска Прогнозный план приватизации на 2024 год дополнен 145 объектами общей площадью 7,88 тыс. кв. м и 5 муниципальными унитарными предприятиями, находящимися в собственности города Новосибирска, подлежащими преобразованию в акционерные общества в 2024 году, с последующей передачей 100 % акций городу Новосибирску, также документами исключено 4 объекта недвижимости площадью 1,74 тыс. кв. м, не возможных к приватизации.

Решением Совета депутатов города Новосибирска от 04.12.2024 за № 847 утвержден Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2025 год, включающий 262 объекта недвижимости (с учетом долей в праве общей долевой собственности) общей площадью 42,4 тыс. кв. м, 1 пакет акций АО «Сибирьгазсервис».

Фактические поступления доходов от приватизации муниципального имущества в 2024 году составили 267,3 млн рублей или 105,9 % от плана, что на 18,2 млн рублей больше, чем в 2023 году (249,1 млн рублей).

Увеличение суммы поступивших доходов по сравнению с предыдущим отчетным периодом обусловлено досрочной оплатой сделок купли-продажи объектов недвижимости, поступившими в конце года заявками на выкуп.

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 2024 год заключено 26 договоров купли-продажи с субъектами малого и среднего предпринимательства, имеющими преимущественное право приобретения арендуемого имущества, общей площадью 2,9 тыс. кв. м, стоимость проданного имущества составляет 130,1 млн рублей, НДС не облагается.

Поступления от продажи объектов в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ, с учетом предоставляемой рассрочки по ранее проданным объектам, в отчетном периоде составили 134,2 млн рублей.

Из выставленных на торги 184 лотов по результатам аукционов заключено 42 договора купли-продажи недвижимого имущества, общей площадью имущества 4,5 тыс. кв. м, стоимостью 137,4 млн рублей с НДС (114,5 млн рублей без НДС) при начальной цене продажи 108,1 млн рублей с НДС, начальная цена в результате торгов выросла на 27 %.

Продан 1 земельный участок под зданием, расположенным по адресу: г. Новосибирск, ул. Звездная, 4б, площадью 1,0 тыс. кв. м стоимостью 2,9 млн рублей.

Проданы 2 доли города Новосибирска в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости общей стоимостью 27,7 млн рублей без НДС.

Всего в 2024 году по итогам приватизации было продано 68 объектов недвижимости и 2 доли, общая стоимость которых составила 275,2 млн рублей (с учетом продажи долей и земельного участка).

Совместно с профильными структурными подразделениями мэрии и администрациями районов города Новосибирска продолжен прием объектов в муниципальную собственность. За 2024 год в муниципальную собственность города Новосибирска принято:

- объекты недвижимости (здания, помещения): 19 объектов недвижимости площадью 4607,6 кв. м (13 квартир площадью 621,0 кв. м; 1 здание детского сада по ул. Николая Островского, 197 площадью 3 615,8 кв. м; 2 нежилых здания (трансформаторные подстанции) с оборудованием площадью 70,9 кв. м; 2 нежилых помещения площадью 285,3 кв. м; 1 объект незавершенного строительства (КНС) площадью 14,6 кв. м.);

- земельные участки: 33, общей площадью 248,3 га;

- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры: 100 (14 водопроводов протяженностью 4787 м; 25 канализаций протяженностью 5 098 м; 1 очистные сооружения, площадь 9 кв. м; 4 дороги протяженностью 3 676 м; 5 ливневых канализаций протяженностью 1 644 м; 48 кабельных линий протяженностью 12 192 м; 2 теплотрассы протяженностью 206 м; 1 линия наружного освещения протяженностью 206 м);

- 30 789 единиц прочего движимого имущества;

- выморочное имущество: 1 з/у по ул. Бердышева, 134 площадью 608 кв. м, 179/300 доли в праве общей долевой собственности на з/у по ул. Танкистов, 73 площадью 930 кв. м (площадь доли 554,9 кв. м), 1/2 доли в праве общей долевой собственности на з/у по ул. 1-я Чулымская площадью 532 кв. м (площадь доли 266 кв. м).

В 2024 году в целях реализации муниципальной программы «Профилактика правонарушений на территории города Новосибирска», было приобретено для обеспечения муниципальных нужд на основании муниципального контракта 5 модульных пунктов охраны общественного порядка, общей площадью 105,0 кв. м.

Всего в отчетном периоде принято в муниципальную собственность 30 949 единиц движимого и недвижимого имущества.

В 2024 году признано право муниципальной собственности города Новосибирска на основании решений суда на 598 бесхозных объектов, из них: 24 здания, 402

объекта инженерной и транспортной инфраструктуры, 33 мемориально-декоративных сооружения, 139 объектов иного движимого имущества (гаражи, лестницы, подпорные стенки, оборудование). За отчетный период зарегистрировано право муниципальной собственности на 299 объектов. Принято в работу 365 объектов, из них: 346 линейных объектов протяженностью 69,7 тыс. м, 16 зданий площадью 1730,7 кв. м и 2 единицы оборудования, 1 фонтан площадью 59 кв. м.

Общее количество муниципальных предприятий и учреждений по состоянию на 01.01.2025 составляет 640, из них муниципальные предприятия – 7, муниципальные казенные предприятия – 2, муниципальные учреждения – 631, в т. ч. муниципальные автономные учреждения – 128, муниципальные бюджетные учреждения – 461, муниципальные казенные учреждения – 42.

По состоянию на 01.01.2025 общая площадь муниципального нежилого фонда города составляет 4 195,1 тыс. кв. м. Общее увеличение за 2024 год составило 33,5 тыс. кв. м, что является следствием принятия имущества, признания прав собственности на бесхозное имущество на основании решения суда, строительства новых социально-значимых объектов, приобретения объектов в муниципальную собственность.

По состоянию на 01.01.2025 на балансе учреждений (предприятий) находится 3 665 объектов недвижимости, общей площадью 3778,1 тыс. кв. м.

По состоянию на 01.01.2025 из общего количества закрепленных объектов зарегистрировано право муниципальной собственности на 3 661 объект, общей площадью 3 775,8 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 города Новосибирска продолжена реорганизация учреждений и предприятий муниципальной формы собственности.

В 2024 году в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2019 № 485-ФЗ и планом-графиком реформирования государственных и муниципальных унитарных предприятий, утвержденного Губернатором Новосибирской области, завершена процедура реформирования в отношении 9 муниципальных унитарных предприятий города Новосибирска. Пять предприятий преобразованы в акционерные общества с долей участия города в размере 100 % (АО «НСК Транс», АО «Сибирское гостеприимство», АО «Новосибгортранс», АО «Новосибирская аптечная сеть», АО «Спецавтохозяйство»). Ликвидированы МУП «Городская электросвязь», МУП «Похоронный Дом «ИМИ». В учреждения преобразованы МУП ЦМИ, МУП «Пассажиртранснад».

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 управлением оказывается методологическая помощь, а также консультирование сотрудников администраций районов (округа по районам) города Новосибирска.

Плановое значение проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости по городу Новосибирску достигнуто на 100 % (проведены работы в отношении 101 929 объектов), при этом результативность выполнения планового показателя составила 53 %.

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 весь период снято с государственного кадастрового учета 618 объектов.

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

2.1. 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 2024 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».

2.2. 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 2025 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 2027 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. Осуществление перерасчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также находящихся в муниципальной собственности, в связи с изменением порядка определения размера арендной платы. Подготовка уведомлений об изменении размера арендной платы за землю, а также о размере задолженности.

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.

6. Осуществление работ по подготовке и реализации муниципального имущества на торгах. Дополнение прогнозного плана приватизации муниципального имущества на 2025 год, формирование прогнозного плана приватизации на 2026 год.

7. Осуществление мероприятий в рамках компетенции департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска 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. Исполнение дорожной карты по инвентаризации недвижимого имущества (за исключением земельных участков) до 01.10.2025, в том числе в целях повышения эффективности использования муниципального имущества муниципальными учреждениями и предприятиями.

9. Повышение эффективности управления акциями акционерных обществ, долями в обществах с ограниченной ответственностью, находящимися в муниципальной собственности города Новосибирска

10. Продолжение работ по формированию и совершенствованию реестра муниципального имущества города Новосибирска

11. Предоставление муниципальных услуг. Реализация социально-значимых проектов: «Гаражная амнистия», «Дачная амнистия 2.0».

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

5.1. 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.

5.2. В составе имущества муниципальной казны города Новосибирска находятся объекты социальной инфраструктуры для детей, которые не отвечают требованиям действующего законодательства для их использования в соответствии с их назначением и, соответственно, в отношении таких объектов должно быть принято решение о ликвидации. Вместе с тем, указанные объекты с учетом их фактического состояния могут быть использованы в иных целях, не связанных с обеспечением полноценной жизни, охраны здоровья, образования, отдыха и оздоровления, развития детей, удовлетворения их общественных потребностей, и с учетом этого ликвидация объектов представляется нецелесообразной. Просим поделиться опытом применения норм действующего законодательства в отношении ликвидации либо изменения назначения муниципальных объектов социальной инфраструктуры для детей в связи со вступлением в силу в 2023 году Федерального закона от 29.12.2022 № 635-ФЗ «О внесении в статью 13 ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 24.07.2023 № 1193, которым утвержден перечень случаев, в которых допускается изменение назначения или ликвидация объекта социальной инфраструктуры для детей, являющегося государственной или муниципальной собственностью.