

БЛАГОВЕЩЕНСК

Земельные отношения

Наиболее значительные мероприятия, проведенные в 2025 году.

1.1. В рамках реализации приоритетного инвестиционного проекта «Комплексная застройка территории 607 квартала г. Благовещенска» АО «СЗ Амурстрой» предоставлен в аренду земельный участок в квартале 607 города Благовещенска с кадастровым номером 28:01:030607:770 площадью 16 663 кв. м.

В рамках реализации приоритетного инвестиционного проекта «Строительство современного транспортно-логистического терминала в Благовещенске с объемом грузопереработки свыше 300000 тонн» ООО «Диспетчер» предоставлены в аренду земельные участки в квартале 744, 720, 737 города Благовещенска общей площадью 187 183 кв. м.

В рамках реализации масштабного инвестиционного проекта «Строительство центра придорожного сервиса в г. Благовещенске» ООО «Центр придорожного сервиса» предоставлены в аренду земельные участки в квартале 409 города Благовещенска общей площадью 25 881 кв. м.

В рамках реализации приоритетного инвестиционного проекта «Строительство комплекса по глубокой переработке древесины -производству субстанций дигидрокварцетина и арабиногалактана» ООО «Аметис-Фарм» предоставлены земельный участок в квартале 718 города Благовещенска с кадастровым номером 28:01:040718:401 площадью 32 629 кв. м.

Рассмотрен земельным управлением 77 проектов планировки и межевания.

В рамках реализации положений федерального законодательства о «гаражной амнистии» гражданам предоставлено 448 земельных участков.

В соответствии с соглашением о предоставлении из федерального бюджета субсидий от 30.01.2025 № 321-20-2025-005, соглашением о предоставлении субсидии из бюджета Амурской области местному бюджету от 26.05.2025 № 275 проведены комплексные кадастровые работы на территории 30 кадастровых кварталов, в ходе выполнения которых образованы, внесены изменения, признаны реестровые ошибки в отношении 1108 объектов недвижимости и земельных участков.

В 2026 году первоочередными задачами администрации города в области земельных отношений являются:

Ликвидация очереди граждан, состоящих на учете в целях бесплатного предоставления в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства.

3.2. Освоение субсидии с областного бюджета на предоставление ЕДВ многодетным семьям.

Темы и вопросы для включения в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих).

- механизмы, стимулирующие оформление земельных участков;
- признаки неиспользования и сроки освоения земельных участков;
- совершенствование порядка предоставления земельных участков на торгах.

Имущественные отношения

Основной задачей Комитета является обеспечение поступлений неналоговых доходов в городской бюджет от распоряжения и использования муниципального

имущества, в том числе земельных участков, находящихся на территории муниципального образования города Благовещенска.

Информация о поступлении в городской бюджет средств в 2025 году в разрезе видов неналоговых доходов представлена в таблице 1.

Таблица 1

Доходы, администрируемые Комитетом, поступившие в городской бюджет от управления и распоряжения имуществом в 2025 году

№ п/п	Вид дохода	Поступило денежных средств		
		План	Факт	% выполнения
ДОХОДЫ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА		557 480	533 221	95,6
1	Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества	90 925	103 057	113,3
2	Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки	431 988	398 528	92,3
3	Прочие доходы от использования имущества	34 567	31 636	91,5
ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА		109 404	122 414	111,9
1	Доходы от продажи объектов муниципального недвижимого имущества	41 444	42 035	101,4
2	Доходы от продажи жилых помещений	1 842	1 858	100,9
3	Доходы от продажи земельных участков	62 464	74 692	119,6
4	Прочие доходы от продажи имущества	3 654	3 829	104,8
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ БЮДЖЕТА ОТ РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ		35 360	40 997	115,9
ИТОГО		702 244	696 623	99,2

Как видно из представленной таблицы, в 2025 году поступление в городской бюджет средств от управления и распоряжения муниципальным имуществом составило 696 623 тыс. руб. или 99,2 % от плановых назначений.

В целом, выполнение плана по поступлению неналоговых доходов обеспечено эффективным использованием имущества, в том числе проводимыми мероприятиями по вовлечению неиспользуемых объектов муниципального имущества и земельных

участков в хозяйственный оборот, а также по взысканию дебиторской задолженности за использование муниципального имущества и земельных участков.

Отклонение плановых назначений от фактических поступлений доходов от использования имущества в большей степени обусловлено несостоявшимися аукционами по передачи в аренду земельных участков.

Вместе с тем, доходы от продажи земельных участков превысили плановые показатели, что в итоге повлияло на практически стопроцентное выполнение плана по доходам в целом.

1. Земельные отношения

В рамках работ по вовлечению в хозяйственный оборот муниципальных земельных участков и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, Комитет организует и проводит аукционы на право заключения договоров аренды и аукционы по продаже земельных участков.

Так, в 2025 году Комитетом проведено 55 аукционов по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков. На торги было выставлено 143 лота.

В результате проведенных аукционов заключены договоры аренды в отношении 23 земельных участков, общей площадью 8 га. Сумма поступившей в бюджет арендной платы по таким договорам составила 124 882,9 тыс. руб.

В 2025 году в собственность путем проведения аукционов предоставлено 7 земельных участков общей площадью 6 161 кв. м, в результате в бюджет поступило 6 508,4 тыс. руб.

Информация о проведенных мероприятиях по вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков в 2025 году путем проведения торгов представлена в таблице 2.

Таблица 2

Мероприятия по продаже и передаче в аренду земельных участков посредством проведения торгов в 2025 году

№ п/п	Показатели	2025 гол &***а я УУрл,
1	Количество проведенных аукционов	55
2	Выставлено на торги лотов всего, - на право заключения договора аренды - на продажу	143 76 53
3	Заключено договоров по результатам аукционов всего, в т ч - аренды - купли-продажи	30 23 7
4	Поступило денежных средств по результатам аукционов всего, тыс. руб., в т.ч.: - от сдачи в аренду, - от продажи	131 391,3 124 882,9 6 508,4

Также, Комитетом осуществляются мероприятия по предоставлению земельных участков без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

За 2025 год Комитетом заключено:

- 95 договоров аренды, годовой размер арендной платы по которым составил 14 068 тыс. руб.,

- 200 договоров купли-продажи, размер выкупной цены составил 56 097 тыс. руб.,
- 146 соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, сумма полученных доходов составила 3 824 тыс. руб.

Информация о проведенных мероприятиях по вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот без проведения торгов представлена в таблице 3. Таблица 3 Мероприятия по продаже и передаче в аренду земельных участков без проведения торгов в 2025 году

№ п/п	Способ реализации земельных участков	Показатели за 2025 год	
		Количество договоров/соглашений, шт.	Сумма по договорам/соглашениям, тыс. руб.
1	Передача земельных участков в аренду	95	14 068
2	Продажа земельных участков	200	56 097
3	Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности	146	3 824

Кроме того, в отчетном периоде в рамках реализации плана приватизации муниципального имущества под объектом, включенным в план, был продан 1 земельный участок на сумму 1 537 тыс. руб.

Таким образом, в 2025 году от распоряжения земельными участками в бюджет города поступили денежные средства в размере 477 049 тыс. руб., из них:

- от сдачи в аренду земельных участков (в том числе по договорам, заключенным в предыдущие годы) 398 528 тыс. руб.,
- от продажи земельных участков 74 692 тыс. руб.,
- от перераспределения земельных участков 3 829 тыс. руб.

2. Имущественные отношения
Продажа муниципального имущества осуществляется посредством проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также утвержденным прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества.

Так, в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества на 2025 год и плановый период 2026, 2027 годов (утв. постановлением администрации города Благовещенска 26.08.2024 № 4084 в редакции от 24.09.2025 № 5543) проведено 7 аукционов по продаже 5 объектов муниципального недвижимого имущества, 1 из которых с земельным участком под ним.

По итогам аукционов реализовано 3 объекта, 1 из которых с земельным участком под ним, на общую сумму 25 876 тыс. руб. В отношении 2 объектов аукционы признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Реализация муниципального имущества также осуществляется 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». Фактическое поступление по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в отчетном году, составило 16 159 тыс. руб.

Информация о доходах от продажи нежилого муниципального имущества представлена в таблице 4.

Мероприятия по реализации нежилого муниципального недвижимого имущества в 2025 году

№ п/п	Способ реализации муниципального имущества	Показатели за 2025 год	
		Количество реализованных объектов, шт.	Сумма поступлений по ранее заключенным договорам с рассрочкой и договорам, заключенным в 2025 году, тыс. руб.
1	Продажа нежилых объектов по плану приватизации посредством проведения аукционов в соответствии с 178-ФЗ	3	25 876
2	Продажа нежилых объектов по преимущественному праву выкупа с рассрочкой в соответствии с 159-ФЗ	1	16 159
	ИТОГО	4	42 035

Кроме того, осуществляется продажа жилых помещений путем проведения торгов в соответствии с Положением о порядке продажи объектов жилищного фонда муниципального образования города Благовещенска, утвержденным постановлением администрации города Благовещенска от 19.08.2019 № 2726.

Так, в 2025 году проведено 2 аукциона по продаже 4 жилых помещений, по итогам торгов реализован 1 объектов на сумму 1 455 тыс. руб.

Информация о доходах от продажи жилого муниципального имущества представлена в таблице 5.

Таблица 5

Мероприятия по реализации жилого муниципального недвижимого

№ п/п	Способ реализации муниципального имущества	Показатели за 2025 год	
		Количество реализованных объектов, шт.	Сумма поступлений по ранее заключенным договорам с рассрочкой и договорам, заключенным в 2025 году, тыс. руб.

1	Продажа жилых помещений посредством проведения аукционов	1	1 455
2	Продажа жилых помещений по преимущественному праву выкупа без торгов	0	403
	ИТОГО	1	1 858

Итого фактическое поступление от продажи жилых и нежилых объектов муниципального недвижимого имущества составило 43 893 тыс. руб.

Мероприятия по

Аренда имущества передаче объектов муниципального недвижимого имущества в пользование физическим и юридическим лицам осуществляются в соответствии с Положением о предоставлении в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 20.12.2012 № 51/146.

В 2025 году заключены:

- 1 договор муниципального имущества в сфере теплоснабжения (АО АО ДГК Филиал «Амурская генерация») на сумму годовой арендной платы 18 638 тыс. руб.

В аренду ООО «АКС» передано:

- 3 объекта водоснабжения и водоотведения общей протяженностью 207 м, с общей суммой годовой арендной платы 57 тыс. руб.,

- 7 объектов теплоснабжения с общей суммой годовой арендной платы 15 тыс. руб.

Всего за 2025 год поступления по ранее заключенным договорам и договорам, заключенным в отчетном году, составили 103 057 тыс. руб.

Осуществление претензионной работы по взысканию дебиторской задолженности

Одной из основных задач эффективного использования имущества является работа по пополнению доходной базы городского бюджета за счет полного и своевременного поступления арендной платы за использование муниципального имущества.

С целью уменьшения задолженности по арендной плате и увеличения поступлений доходов в бюджет города, с лицами, не исполняющими (либо ненадлежащим образом исполняющими) обязательства по уплате в бюджет арендной платы, ведется досудебная претензионная и исковая работа.

В части осуществления претензионной (досудебной) работы в отношении муниципального имущества в 2025 году Комитетом направлено 22 претензии арендаторам по арендной плате и пене по договорам аренды муниципального имущества на общую сумму 1 153 тыс. руб. Удовлетворено в добровольном порядке 15 претензий (с учетом направленных в 2024 году) на сумму 204 тыс. руб.

За 2025 год предъявлено 3 иска по взысканию задолженности по арендной плате на сумму 903 тыс. руб. Удовлетворено 3 иска на сумму 613 тыс. руб., взыскано средств по искам - 46 тыс. руб.

За истекший год в результате проведенной претензионно - исковой работы поступление арендной платы за муниципальное имущество и пени составило 251 тыс. руб.

За отчетный период в отношении земельных участков Комитетом предъявлено 765 претензий о погашении задолженности по арендной плате за землю, уплате пени по

договорам аренды земельных участков на сумму 53 538 тыс. руб. В добровольном порядке удовлетворено 279 претензий (с учетом поданных в 2024 году) на общую сумму 30 565 тыс. руб. Предъявлен 131 иск по взысканию задолженности по арендной плате за земельные участки на сумму 48 661 тыс. руб. Удовлетворено 82 иска на сумму 11 545 тыс. руб., взыскано средств по искам - 25 970 тыс. руб. (с учетом исков, предъявленных в 2024 году).

Добровольно оплачено в ходе судебных разбирательств 12 исков на сумму 8 410 тыс. руб.

За отчетный период в результате проведенной претензионно - исковой работы поступление арендной платы за земельные участки и пени составило 64 946 тыс. руб. В целях недопущения роста суммы недоимки по платежам в городской бюджет, в рамках мероприятий по снижению размера имеющейся дебиторской задолженности по арендной плате, Комитетом на постоянной основе осуществляется контроль за уплатой текущих платежей, проводится претензионно-исковая работа с арендаторами, имеющими задолженность по арендной плате.

Результаты проводимой работы по взысканию сформировавшейся суммы задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом и земельными участками по состоянию на 01.01.2026 г. приведены в таблице 6.

Таблица 6

Мероприятия по взысканию дебиторской задолженности за пользование муниципальным имуществом и земельными участками за 2025

год

№ п/п	Наименование показателя	На 01.01.2026
1.	Количество предъявленных претензий	787
1.1	претензионная сумма, тыс. руб.	54 691
1.2	сумма по удовлетворенным претензиям, тыс. руб.	30 770
2.	Количество предъявленных исков	134
2.1	исковая сумма, тыс. руб.	49 565
2.2	количество удовлетворенных исков	85
2.3	сумма по удовлетворенным искам, тыс. руб.	12 158
2.4	взыскано денежных средств по искам, тыс. руб.	26 016
2.5	добровольно оплачено в ходе судебных разбирательств	8 410
3.	Взыскано денежных средств по результатам претензионно-исковой работы, тыс. руб.	65 196

Работа по взысканию сформировавшейся задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом и земельными участками осуществляется во взаимодействии со службой судебных приставов по Амурской области по принципу постоянного обмена информацией.

За отчетный период в УФССП России по Амурской области Комитетом направлено 84 исполнительных документа на сумму 10 396 тыс. руб.

С учетом ранее направленных исполнительных документов по состоянию на 01.01.2026 на исполнении УФССП России по Амурской области находится 237 исполнительных документов на сумму 40 749 тыс. руб., 7 исполнительных документа - о возврате земельных участков.

В результате совместно проведенной работы Комитета и УФССП России по Амурской области за отчетный период в доход бюджета городского округа города Благовещенска поступили денежные средства в сумме 6 289 тыс. руб., в результате чего исполнено 80 исполнительных документов.

Обеспечение государственной регистрации прав муниципальной собственности на бесхозные объекты.

С целью уменьшения количества неучтенного и бесхозного имущества на территории города Благовещенска, Комитетом проводятся мероприятия по принятию бесхозного имущества в муниципальную собственность для последующей передачи обслуживающим организациям, обеспечивающим их безопасную эксплуатацию.

Мероприятия осуществляются как в рамках текущей деятельности, так и в рамках реализации муниципальной программы «Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережение и повышение энергетической эффективности города Благовещенска» (утв. постановлением администрации города Благовещенска от 31.10.2024 № 5350).

В 2025 году изготовлено 15 технических планов на бесхозные объекты в целях постановки на кадастровый учет и осуществления мероприятий по признанию права муниципальной собственности.

В последние годы наблюдается тенденция по снижению количества бесхозных объектов, что обусловлено постоянной планомерной работой Комитета по оформлению в муниципальную собственность данных объектов.

Принятые в муниципальную собственность бесхозные объекты инженерной инфраструктуры передаются в аренду ресурсоснабжающим организациям, в отношении объектов, не относящихся к объектам инженерной инфраструктуры, принимается решение об их реализации либо передаче в аренду.

Приватизация муниципального жилищного фонда.

В рамках полномочий Комитетом осуществляются мероприятия по безвозмездной передаче объектов муниципального жилищного фонда в собственность граждан, предоставленных по договорам социального найма.

Так, за 2025 год заключено 157 договоров по передаче жилых помещений в собственность граждан, общей площадью 6 388,3 кв. м.

Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ бессрочно продлена возможность приватизации гражданами жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, занимаемых ими на условиях социального найма.

В настоящее время подача документов на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Амурской области осуществляется исключительно в электронном виде.

Данный порядок обеспечивает проведение перехода права в кратчайшие сроки и без присутствия заявителя.

Такие меры помогают существенно снизить нагрузку на бюджет по оплате взносов на капитальный ремонт муниципального жилья и обеспечивать достаточный контроль за имуществом, в отношении которого совершены сделки.

Проведение капитального ремонта муниципального имущества.

Одним из направлений совершенствования использования муниципального имущества можно выделить проведение ремонта объектов, находящихся в изношенном состоянии, что позволяет использовать имущество более эффективно.

С целью поддержания муниципального имущества в нормальном состоянии арендаторам муниципального имущества предоставляется возможность проведения капитального ремонта в счет арендной платы, для чего постановлением администрации города Благовещенска от 01.06.2015 № 2135 создана постоянно действующая комиссия, состоящая из специалистов отраслевых управлений администрации города.

Возмещение стоимости капитального ремонта в счет арендной платы в 2025 году осуществлено в отношении 1 объекта недвижимого имущества. Сумма возмещений за год, с учетом зачета расходов по капитальному ремонту по ранее отремонтированным объектам, составила 831 тыс. руб.

Проведение капитального ремонта с возмещением затрат в счет арендной платы создает условия для сохранности муниципального имущества без дополнительного привлечения средств из бюджета.

Контроль за использованием и сохранностью муниципального имущества

С целью проверки целевого использования муниципального имущества специалистами Комитета проводятся проверки зданий и помещений.

В 2025 году проведено 2 проверки муниципальных учреждений в части правомерности заключений договоров аренды/безвозмездного пользования. По результатам проверок составлены акты, в соответствии с которыми вынесены замечания о несвоевременной претензионной работе по задолженности арендной платы, нарушении нормативных актов, регламентирующих порядок согласования сделок, совершаемых учреждениями, необходимости приведения сроков договоров в соответствие.

Фактов нецелевого использования муниципального имущества не обнаружено.