

КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ

Земельные отношения

Что наиболее значительное удалось сделать в 2025 году?

1. Во исполнение Закона Хабаровского края от 29 июля 2015 года № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае», гражданам, имеющим трех и более детей, поставленным на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно, предоставлено 9 земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения садоводства.

2. Во исполнение Закона Хабаровского края от 29 июля 2015 года № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» участникам специальной военной операции, членам семьи участника специальной военной операции, поставленным на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно, предоставлено 4 земельных участка с целью индивидуального жилищного строительства.

3. В соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», администрацией города Комсомольска-на-Амуре предоставляется 24 муниципальных услуги в области земельных отношений.

4. В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», администрацией города Комсомольска-на-Амуре за счет средств местного бюджета в 2025 году проведены комплексные кадастровые работы (далее - ККР) в отношении объектов недвижимости в 5 (пяти) кадастровых кварталах: 27:22:0050303, 27:22:0050304, 27:22:0050305, 27:22:0050307, 27:22:0050308, занимаемых садоводческим некоммерческим товариществом «Ключевой».

В результате выполнения ККР за счет средств местного бюджета внесены сведения в Единый государственный реестр (далее - ЕГРН) недвижимости о 118 объектах недвижимости.

Министерством имущества Хабаровского края за счет региональных средств в 2025 году в городе Комсомольске-на-Амуре выполнены ККР в 18 (восемнадцати) кадастровых кварталах: 27:22:0050309, 27:22:0050310, 27:22:0050311, 27:22:0050312, 27:22:0050313, 27:22:0050314, 27:22:0050315, 27:22:0050316, 27:22:0050317, 27:22:0050318, 27:22:0050319, 27:22:0050320, 27:22:0050321, 27:22:0050322, 27:22:0050323, 27:22:0050324 (СНТ «Ключевой»); 27:22:0020502 (СНТ «Хумми»).

В результате выполнения ККР за счет средств регионального значения внесены сведения в ЕГРН о 763 объектах недвижимости.

Публично-правовой компанией «Роскадастр» за счет федеральных средств в 2025 году проведены ККР в кадастровом квартале 27:22:0010101, занимаемых садоводческим некоммерческим товариществом «Северный городок».

В результате выполнения ККР за счет федерального значения внесены сведения в ЕГРН о 138 объектах недвижимости.

Всего на территории города Комсомольска-на-Амуре в 2025 году за счет местного, регионального и федерального бюджета в результате ККР 23 (двадцати трех) кадастровых кварталов внесены сведения в ЕГРН о 1019 объектах недвижимости.

5. Проводится работа по реализации Федерального закона от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

За 2025 год администрацией города Комсомольска-на-Амуре предоставлено гражданам в собственность бесплатно 124 земельных участков, занимаемых индивидуальными капитальными гаражами. В целях оказания содействия в постановке на учет на основании заявлений собственников поставлено на государственный кадастровый учет 86 гаражей и зарегистрировано право собственности за владельцами гаражей.

Администрацией города издано постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре от 22 февраля 2022 года № 300-па «Об утверждении Схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, и стоянок технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства на территории города Комсомольска-на-Амуре и перечня документов, прикладываемых к заявлениям заинтересованных лиц для включения в схему размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, и стоянок технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства на территории города Комсомольска-на-Амуре». Внесение изменений в Схему осуществляется ежеквартально. Схема включает в себя 8749 мест.

Постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 17 марта 2023 года № 501-па утвержден Порядок предоставления прав на земельные участки для размещения некапитальных гаражей, а также перечень необходимых документов, прилагаемых к заявлению.

За 2025 год администрацией города Комсомольска-на-Амуре заключено 58 договоров на размещение некапитальных гаражей без взимания платы, 108 договоров на размещение некапитальных гаражей за плату.

6. В соответствии с пунктом 2.1 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 5.1, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», статьей 28 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 7 Федерального закона от 14 марта 2022 года № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» За счет средств местного бюджета администрацией города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края в 2025 году было заключено 5 муниципальных контрактов на проведение комплекса кадастровых и геодезических работ по формированию 51 земельных участков, расположенных в городе Комсомольске-на-Амуре, занимаемых многоквартирными домами с установлением границ, в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В результате, было проведено 4 публичных слушаний по рассмотрению 48 проектов схем расположения земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, утверждены указанные схемы, формирование 3 (трех) земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, произведено на основании документации по планировке территории, в результате внесены в Единый государственный реестр недвижимости сведения в отношении 51 земельных участков, занимаемых многоквартирными домами.

7. В соответствии с графиком, установленным Министерством транспорта и дорожного хозяйства Хабаровского края, для постановки на кадастровый учет земельных участков, занимаемых объектами дорожного хозяйства города Комсомольска-на-Амуре, администрацией города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края в 2025 году было заключено 3 муниципальных контракта на выполнение кадастровых работ по формированию 20 земельных участков с видом разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования, в результате в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения в отношении 20 земельных участков.

8. В рамках главы V.7. Земельного кодекса Российской Федерации (установление публичного сервитута в отдельных целях) администрацией города Комсомольска-на-Амуре издано 59 постановлений об установлении публичных сервитутов с целью дальнейшего внесения охранных зон инженерных сетей в сведения единого государственного реестра недвижимости.

9. В рамках Федерального закона от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», администрацией города Комсомольска-на-Амуре оказано содействие гражданам в постановке на государственный кадастровый учет 251 земельного участка.

10. Администрация города Комсомольска-на-Амуре, при поддержке правительства Хабаровского края, использует все механизмы для увеличения объёмов строительства жилья. По поручению Губернатора края Дмитрия Викторовича Демешина основной упор делается на комплексное развитие территорий. В настоящее время на территории города реализуется 3 проекта комплексного развития территории.

Какие задачи стоят в 2026 году?

1. Продолжить работу по комплексному развитию новых территорий города Комсомольска-на-Амуре под жилищное строительство.

2. Продолжить работу по реализации Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части выявления правообладателей ранее учтенных земельных участков (далее – 518-ФЗ). По состоянию на 01.01.2026 года осталось выявить 13 правообладателей земельных участков.

3. Предоставить гражданам, имеющим трех и более детей, 7 земельных участков.

4. Обеспечение земельными участками участников специальной военной операции, членов семьи участника специальной военной операции, поставленных на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно, в случаях их обращений.

5. Завершение работы по реализации Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части выявления правообладателей ранее учтенных земельных участков.

6. Выполнение комплексных кадастровых работ за счет средств местного бюджета в отношении объектов недвижимости садоводческого некоммерческого товарищества «Энергетик», в кадастровом квартале 27:22:0020503; за счет средств федерального бюджета в 12 (двенадцати) кадастровых кварталах: 27:22:0010801, 27:22:0011204,

27:22:0011301, 27:22:0011302, 27:22:0011702, 27:22:0020102, 27:22:0031501, 27:22:0040211, 27:22:0040911, 27:22:0040912, 27:22:0050103, 27:22:0051110.

7. Продолжить работу по реализации Федерального закона от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

8. Продолжать работу по формированию границ земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, с установлением границ в соответствии с требованиями земельного законодательства.

9. Продолжать работу по формированию границ земельных участков, занимаемых объектами дорожного хозяйства города Комсомольска-на-Амуре.

Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд может оказать АСДГ в решении стоящих проблем?

По решению стоящих проблем требуется консультационная помощь АСДГ по вопросам, возникающим в ходе проведения работ.

Имущественные отношения

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2025 году?

1. Комитетом по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре (далее – Комитет) с целью эффективного использования муниципального имущества в 2025 году проводились мероприятия по реализации муниципальной программы города Комсомольска-на-Амуре «Управление и распоряжение муниципальным имуществом», утвержденной постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 21.01.2019 № 84-па (далее – муниципальная программа).

Осуществлялось решение задач муниципальной программы по:

- мобилизации доходов в местный бюджет за счет эффективного управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами;
- обеспечению проведения работ по оформлению права муниципальной собственности на выявленные бесхозные объекты, а также на приобретаемые объекты муниципального имущества;
- обеспечению проведения работ по оформлению документов для постановки на кадастровый учет объектов недвижимости, земельных участков с последующей государственной регистрацией права муниципального образования городского округа Города Комсомольск-на-Амуре;
- обеспечению сохранности муниципального имущества;
- проведению мероприятий по землеустройству и землепользованию;
- выполнению комплексных кадастровых работ.

2. В сфере арендных отношений муниципального имущества:

2.1. В 2025 году, сбор доходов от сдачи в аренду муниципального имущества за 2025 год составил 106,0% от уточненного бюджетного назначения на 2025 год.

Выполнение плана по сбору доходов от сдачи в аренду нежилых помещений по отношению к уточненному бюджетному назначению в 2025 году связано с проведением комплекса мероприятий, направленных на эффективное использование муниципального имущества и максимальное поступление неналоговых доходов в бюджет города Комсомольска-на-Амуре (далее – местный бюджет), в том числе:

- заключение договоров аренды с условием определения рыночной стоимости арендной платы. За 2025 год доход составил 2 717,49 тыс. руб.;
- проведение аукционов на пустующие нежилые помещения на право заключения договоров аренды. За 2025 год в результате передачи пустующих нежилых помещений в аренду поступило доходов от арендной платы на сумму 4 450,8 тыс. руб.;
- ежемесячное проведение комиссий по вопросу погашения задолженности с арендаторами, имеющими задолженность по арендной плате. В результате проведенных за 2025 год 10 комиссий поступило задолженности по арендной плате на сумму 6 466,0 тыс.руб.;
- проведение еженедельного анализа задолженности по арендным платежам свыше 1 месяца в разрезе каждого арендатора по невнесению или недоплате арендных платежей с оперативным доведением информации должникам, в том числе с помощью внедрения автоматического дозвона арендаторам с уведомлением о наличии задолженности и направлением уведомлений. В результате проведенной работы за 2025 год поступило задолженности по арендным платежам на сумму 4 337,44 тыс. руб.;
- проведение оперативной претензионно - исковой работы по взысканию, довзысканию задолженности и усилению действий по освобождению арендаторами-должниками помещений муниципальной собственности. За 2025 год в судебные органы направлено 18 исковых заявлений по взысканию арендных платежей на сумму 2 844,95 тыс. руб., удовлетворено, с учетом исков 2024 года, 18 исковых заявлений на сумму 2 725,75 тыс.руб.

2.2. В целях привлечения потенциальных арендаторов, в том числе субъектов МСП к использованию пустующих нежилых помещений, а также снижения затрат муниципального образования на их содержание и обеспечения пополнения доходной части местного бюджета за счет сдачи в аренду муниципального имущества применяется понижающий коэффициент, учитывающий количество аукционов на право заключения договоров аренды, признанных не состоявшимися, и применяемый для расчета начальной цены в виде ежемесячной арендной платы при проведении таких аукционов. Максимальное снижение начальной цены при проведении аукционов на право заключения договоров аренды пустующих объектов муниципальной собственности при признании более десяти аукционов несостоявшимися составляет 50%.

2.3. В соответствии с пунктом 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в рамках выполнения Дорожной карты по реализации Муниципального стандарта содействия инвестициям и развития предпринимательства в городе Комсомольске-на-Амуре на 2025 год осуществлено пополнение перечня имущества города Комсомольска-на-Амуре, используемого в целях предоставления во временное владение и (или) в пользование субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП, утвержденного постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 30 декабря 2008 года № 188-па. По состоянию на 01.01.2026 в Перечень включено 214 объектов, в том числе десять земельных участков.

2.4. В целях реализации механизмов муниципально-частного партнерства (далее - МЧП) и концессии как эффективных и актуальных инструментов социально-

экономического развития города Комсомольска-на-Амуре, администрацией города Комсомольска-на-Амуре разработана нормативная база, а именно:

- постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре 15 января 2025 года № 35-па утвержден Перечень объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре, в отношении которых планируется заключение соглашений о муниципально-частном партнерстве в 2025 году.

- постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 15 января 2025 года № 36-па утвержден Перечень объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений в 2025 году.

В рамках заключения концессионного соглашения по поступившему в августе 2024 года в администрацию города Комсомольска-на-Амуре от ООО «Пятая водная концессионная компания» предложению о заключении концессионного соглашения в отношении создания, реконструкции и эксплуатации отдельных объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения города Комсомольска-на-Амуре, в 2025 году проведена следующая работа:

а) постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 25 июня 2025 года № 1485-па принято решение о возможности заключения концессионного соглашения, предметом которого является создание, реконструкция и эксплуатация отдельных объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения города Комсомольска-на-Амуре, на условиях, предусмотренных измененным предложением ООО «Пятая водная концессионная компания» о заключении концессионного соглашения и измененным проектом концессионного соглашения.

б) постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 27 июня 2025 года № 1506-па создана комиссия по рассмотрению заявок о готовности к участию в конкурсе на право заключения концессионного соглашения на условиях, предусмотренных измененным предложением ООО «Пятая водная концессионная компания» о заключении концессионного соглашения и измененным проектом концессионного соглашения, от иных лиц.

в) постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 12 сентября 2025 года № 2130-па принято решение о заключении концессионного соглашения, предметом которого является создание, реконструкция и эксплуатация отдельных объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения города Комсомольска-на-Амуре без проведения конкурса с ООО «Пятая водная концессионная компания».

г) между Правительством Хабаровского края, концедентом - муниципальным образованием городом Комсомольском-на-Амуре, муниципальным унитарным предприятием «Горводоканал», выступающим на стороне концедента и концессионером - ООО «Пятая водная концессионная компания» заключено концессионное соглашение от 28.11.2025, предметом которого является создание, реконструкция и эксплуатация отдельных объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения города Комсомольска-на-Амуре, сроком действия до 30 июня 2074 года.

3. В сфере земельных отношений:

Комитетом принимается полный комплекс мер, направленных на исполнение доходной части местного бюджета от неналоговых платежей за использование земельных участков, в том числе и на погашение задолженности прошлых лет.

Годовые бюджетные назначения на 2025 год установлены решением Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 04.12.2024 № 171 по платежам за использование земельных участков в размере 470 349,67 тыс. рублей.

Поступления арендной платы за использование земельных участков в местный бюджет составили 468 802,63 тыс. рублей или 109,27 % от уточненного плана (429 013,67 тыс. руб.). Фактические поступления в 2025 году составили 471 996,28 тыс. рублей или 110,02 % от уточненных годовых бюджетных назначений, из которых был осуществлен возврат переплаты, образовавшейся в результате выкупа земельных участков, на общую сумму 3 193,65 тыс. руб. Из них:

- за земли, находящиеся в государственной собственности – 456 446,04 тыс. руб.;
- за земли, находящиеся в муниципальной собственности – 12 356,59 тыс. руб.

Поступления иных доходов от использования земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (плата по договорам на размещение и эксплуатацию нестационарных торговых объектов, плата по соглашениям об установлении сервитутов, плата за размещение объектов без предоставления земельных участков и установления сервитутов) составили 51 817,61 тыс. рублей, или 125,36 % от установленного решением Думы от 04.12.2024 года № 171 годового значения показателя (41 336,0 тыс. рублей), из них:

- плата за право на заключение договоров на размещение и эксплуатацию нестационарных торговых объектов – 205,00 тыс. руб.;
- по договорам на размещение и эксплуатацию нестационарных торговых объектов – 42 315,68 тыс. руб.;
- плата по разрешениям на размещение объектов, виды которых установлены Правительством РФ, без предоставления земельных участков и установления сервитутов – 6 687,01 тыс. руб.;
- плата по соглашениям об установлении права ограниченного пользования (сервитута) части земельного участка – 488,52 тыс. руб.;
- плата за использование земельных участков для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями – 2 121,4 тыс. руб.

По сравнению с поступлениями платежей за использование земельных участков в 2024 году, рост поступлений арендной платы в 2025 году составил 55 977,04 тыс. руб. или 112,05%.

4. В сфере продажи муниципального имущества:

4.1 В течение 2025 года в порядке, определенном Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон № 178-ФЗ), проведено 8 аукционов по продаже муниципального имущества по 25 лотам. По результатам проведенных аукционов продан 1 объект муниципальной собственности, и заключен 1 договор купли-продажи. Продажная цена по договору купли-продажи, заключенному в 2025 году в соответствии с Федеральным законом № 178-ФЗ, составила 3 832,02 тыс. руб. В порядке, определенном Федеральным законом № 159-ФЗ от 22 июля 2008 года «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в

муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ) заключено два договора купли-продажи. Суммарная продажная цена по договорам купли-продажи, заключенным в 2025 году в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ, составила 29 103,85 тыс. руб. По договорам купли-продажи, заключенным в рамках ФЗ №159-ФЗ (до 2025 года и в течение 2025 года), поступило платежей в 2025 году (в том числе первоначальных) на общую сумму 37 632,20 тыс. руб.

Снижение количества договоров купли-продажи обусловлено отсутствием на продаже привлекательных объектов, значительным снижением покупательского спроса на объекты муниципальной собственности, так же по причине обращения арендаторов в суд по оспариванию рыночной стоимости объектов в рамках проведенной оценки в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ.

4.2 По результатам проведенных аукционов в 2025 году продано право заключения договоров аренды на 41 земельный участок, из которых 20 участков - под строительство нежилых объектов, 20 участков – под строительство индивидуальных жилых домов, 1 – для строительства многоквартирного жилого дома.

В течение 2025 года приватизировано без проведения торгов (в рамках муниципальной услуги по постановлению администрации города № 1810-па) 122 земельных участка, из которых 91 земельный участок, занимаемый индивидуальными жилыми домами, и 31 земельный участок, занимаемый нежилыми объектами (зданиями, строениями, сооружениями), на общую сумму 34 374,92 тыс. руб.

В 2025 году заключено 67 соглашений о перераспределении земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории города Комсомольска-на-Амуре (в рамках муниципальной услуги по постановлению администрации города № 1205-па) на сумму 1 358,02 тыс. руб.

В 2025 году на основании заявлений поступивших в декабре 2024 года заключено 10 договоров купли-продажи земельных участков (огороды) в соответствии с подпунктом а) пункта 1 постановления Правительства РФ от 09 апреля 2022 г. № 629 на общую сумму 655,62 тыс. руб.

В 2025 году объявлено и проведено: 13 аукционов на право заключение договоров аренды по 73 лотам, по 41 лоту заключены договоры аренды земельных участков, 3 аукциона по продаже земельных участков по 3 лотам, по 2 лотам заключены договоры купли-продажи.

В 2025 году проводилась работа по обеспечению своевременного и качественного ведения в бюджетном учете операций с объектами в составе имущества казны.

3. Какие задачи стоят в 2026 году?

Основной задачей, стоящей перед Комитетом является исполнение доходной части местного бюджета от использования и продажи имущества, находящегося в муниципальной собственности в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, а также принятие полного комплекса мер по снижению задолженности.

В 2026 году планируется продолжить работу по продаже объектов муниципальной собственности в рамках Федеральных законов № 178-ФЗ и ФЗ № 159-ФЗ, а также по

продаже земельных участков в рамках Земельного кодекса; предоставлению в аренду новых земельных участков, увеличение коммерческой привлекательности предлагаемых администрацией города земельных участков, улучшение инвестиционного климата.

С целью снижения количества пустующих объектов муниципальной собственности будет продолжена практика проведения аукционов с поэтапным снижением начальной стоимости арендной платы.

Будет продолжена работа по обеспечению своевременного и качественного ведения в бюджетном учете операций с объектами в составе имущества казны, обеспечение сохранности пустующих нежилых объектов недвижимого имущества казны за счет утвержденных бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств. Осуществление контроля за использованием и содержанием имущества казны, переданного по договорам аренды, безвозмездного пользования, хранения.