

## **НОВОСИБИРСК**

### ***Что наиболее значительное удалось сделать в 2025 году?***

#### **Земельные отношения**

1.1. Одним из наиболее доходных направлений в сфере земельных ресурсов является аренда земельных участков. На 01.01.2026 действует 14 629 договоров аренды земельных участков, площадь аренды составляет 2 910,1 га, что на 19 га (или 0,7%) меньше, чем в предшествующем периоде (в 2024 году – 2 829,1 га).

Исполнение планового задания, установленного на 2025 год по данному направлению в размере 1 802,0 млн. рублей, в том числе по действующим договорам аренды – 1 522,0 млн. рублей, через аукционы – 280,0 млн. рублей, составило 100,8%. Фактически поступило 1 816,9 млн. рублей, что на 4,1 млн. рублей (или 0,2%) больше, чем в предшествующем периоде (в 2024 году – 1 812,8 рублей). Сохранение поступлений на уровне 2024 года при сокращении общей площади земельных участков, предоставленных в аренду, обусловлено усилением претензионно-исковой работы по взысканию задолженности по арендной плате за землю, а также изменением с 01.01.2025 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п (ред. от 18.11.2024), коэффициентов, применяемых для определения годового размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах города Новосибирска, установленных решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2015 № 1404 (ред. от 23.12.2024), и Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Новосибирска и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2015 № 1402 (ред. от 23.12.2024), установлением кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной.

В течение 2025 года департаментом организована и проведена работа по актуализации кадастровой стоимости 25 земельных участков с учетом их рыночной стоимости. В результате проведенных мероприятий годовой размер арендной платы по данным земельным участкам увеличился на 54,2 млн. руб.

1.2. В рамках претензионно-исковой работы в 2025 году направлено 501 досудебных уведомлений на сумму задолженности в размере 232,0 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 судебные органы направлены иски мэрии города Новосибирска о взыскании задолженности по договорам аренды земельных участков на общую сумму 332,6 млн. рублей.

Заключено 25 мировых соглашений на 54,96 млн. рублей.

В результате проведенной претензионно-исковой работы в отчетном периоде в бюджет города поступило 370,5 млн. рублей.

В результате проведения усиленной работы, направленной на снижение задолженности, по состоянию на 01.01.2026 задолженность по договорам аренды земельных участков уменьшилась по отношению к 2024 году на 310,3 млн. руб. (13,5%).

В целях усиления контроля за исполнением условий договоров аренды земельных участков, предоставленных для размещения нестационарных объектов и снижения задолженности по арендной плате за предоставленные земельные участки, создана рабочая группа по контролю за исполнением условий договоров аренды земельных участков, предоставленных для размещения нестационарных объектов.

1.3. По итогам проведенной работы по инициированию выкупа земельных участков под объектами недвижимости площадь проданных в 2025 году земельных участков составила 37,35 га (260 земельных участков). Общая сумма поступлений в городской бюджет от продажи земельных участков – 295,8 млн. рублей.

Кроме того, было заключено 126 соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в государственной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности (увеличение площади земельных участков составило 4,64 га). Всего в 2025 году по соглашениям о перераспределении земельных участков поступило 314,9 млн. рублей.

1.4. В 2025 году опубликована информация о проведении 20 аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков (включая повторные публикации по некоторым участкам), из них 19 – для коммерческого строительства, 1 – для индивидуального жилищного строительства. Всего по результатам аукционов предоставлено 13 земельных участков (для коммерческого строительства – 12, для индивидуального жилищного строительства – 1).

Общий размер годовой арендной платы за земельные участки, сложившийся по результатам аукционов, проведенных в 2025 году, составляет 87,36 млн. рублей.

В 2025 году поступления в бюджет города от реализованных земельных участков (в том числе по договорам аренды, заключенным в предшествующих периодах) составили 280,8 млн. рублей. Плановые назначения выполнены в полном объеме.

1.5. В 2025 году продолжена работа по осуществлению гаражной амнистии. За отчетный период поступило 4728 заявлений. Из них принято 3745 решений о предварительном согласовании предоставления земельного участка; 862 решений об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

1.6. В условиях электронного взаимодействия населения и органов власти в рамках концепции «Умный город» при взаимодействии с разработчиками программного обеспечения и департаментом связи и информатизации мэрии города Новосибирска создана возможность онлайн работы с использованием сервиса «Личный кабинет арендатора». В настоящее время более 1450 арендаторов пользуются данным сервисом.

«Личный кабинет арендатора» позволяет в онлайн-режиме арендаторам земельных участков получать информацию по начислениям и платежам по договорам аренды, а в будущем и произвести оплату своих арендных платежей через личный кабинет.

### **Имущественные отношения**

1.7. На 01.01.2026 действует 602 договоров аренды, общей площадью 99,2 тыс. кв. м. В течение 2025 года заключено 343 договора аренды муниципального имущества площадью 54,6 тыс. кв. м. (без учета договоров, арендодателями в которых выступают МУП и МУ).

За 2025 год выставлено на торги в качестве аукционных лотов на заключение договоров аренды муниципальных нежилых помещений – 115 объектов (с учетом повторных торгов), по результатам аукционов заключено 62 договора аренды, площадью 8,9 тыс. кв. м.

Также, в течение года заключено 65 договоров безвозмездного пользования муниципальными нежилыми помещениями площадью 9,4 тыс. кв. м.

1.8. Плановое задание по поступлениям от аренды муниципального имущества на 2025 год было установлено в сумме 296,2 млн. рублей, фактическое исполнение – 305,8 млн. рублей, в т. ч. концессионная плата по заключенным соглашениям в сумме 12,9 млн. рублей, или 103,2%, что на 115,6 млн. рублей или 61% больше, чем в предшествующем периоде (в 2024 году – 190,2 млн. рублей, в т. ч. концессия – 13,2 млн. рублей). Рост обусловлен своевременным переоформлением договоров аренды в отношении имущества, переданного в казну от МУПов в результате их реорганизации, увеличением размера арендной платы на торгах в отношении свободных объектов.

1.9. В течение года действовал Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2025 год, утвержденный решением Совета депутатов города Новосибирска от 04.12.2024 № 847. На момент утверждения документа он включал в себя 262 объекта недвижимости (с учетом долей в праве общей долевой собственности) общей площадью 42,4 тыс. кв. м и 1 пакет акций АО «Сибирьгазсервис». В июне 2025 года решением Совета депутатов города Новосибирска от 18.06.2025 № 969 Прогнозный план приватизации на 2025 год дополнен 115 объектами общей площадью 26,4 тыс. кв. м, 1 пакетом акций АО «Мемориальная служба «ИМИ» и правом требования дебиторской задолженности.

Решением Совета депутатов города Новосибирска от 03.12.2025 за № 73 утвержден Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2026 год, включающий 165 объектов недвижимости (с учетом долей в праве общей долевой собственности) общей площадью 46,8 тыс. кв. м., пакет акций АО «Сибирьгазсервис», АО «Мемориальная служба «ИМИ» и право требования дебиторской задолженности.

1.10. Фактические поступления доходов от приватизации муниципального имущества в 2025 году составили 917,0 млн. рублей или 104,5% от плана, что на 649,7 млн. рублей больше, чем в 2024 году (267,3 млн. рублей).

Увеличение суммы поступивших доходов по сравнению с предыдущим годом обусловлено увеличением количества проданных объектов за счет включения дополнительных объектов в действующий Прогнозный план приватизации (далее - ППП) в июне 2025 года (после реорганизации МУП «ЦМИ», МУП «НАС»), а также ростом стоимости объектов в процессе торгов, оплатой по заключенным договорам купли-продажи без применения рассрочки платежей, а также досрочной оплатой по договорам, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

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).

В соответствии с Федеральным законом 159-ФЗ за 2025 год заключено 79 договоров купли-продажи с субъектами малого и среднего предпринимательства, имеющими преимущественное право приобретения арендуемого имущества, общей площадью 14,9 тыс. кв. м., стоимость проданного имущества составляет 709,2 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 233,7 млн. рублей.

В 2025 году из выставленных на торги 282 лотов по результатам аукционов заключено 143 договора купли-продажи недвижимого имущества, общей площадью имущества 12,4 тыс. кв. м., стоимостью 749,3 млн. руб. с НДС (625,0 млн. рублей без НДС) при начальной цене продажи 486,2 млн. руб. с НДС, начальная цена в результате торгов выросла на 54,1%.

Кроме того, за истекший период продано 4 земельных участка под зданиями общей площадью 2,0 тыс. кв. м. Общая стоимость проданных земельных участков составила 9,1 млн. рублей (НДС не облагается).

Всего в 2025 году по итогам приватизации было продано 222 объекта недвижимости, общая стоимость которых составила 1 343,3 млн. рублей (с учетом продажи земельных участков).

1.11. Департаментом в рамках осуществления прав акционера в акционерных обществах, акции, доли в уставных капиталах которых находятся в муниципальной собственности города Новосибирска, осуществлена безвозмездная передача пакета акций регионального оператора в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами АО «Спецавтохозяйство» в размере 100% в государственную собственность Новосибирской области.

В ходе осуществления замены учредителей АО «Спецавтохозяйство» путем приобретения Новосибирской областью 100% акций, в 2025 году прекращено участие общества в АО «Муниципальная управляющая компания», напрямую не связанного с деятельностью АО «Спецавтохозяйство», путем безвозмездной передачи 100% пакета акций городу Новосибирску.

1.12. В рамках претензионно-исковой работы по взысканию задолженности по арендной плате за имущество специалистами департамента направлено 404 уведомления о погашении дебиторской задолженности на сумму 50,1 млн. рублей.

В случаях непогашения арендаторами суммы долга в установленный срок были подготовлены материалы для взыскания задолженности в судебном порядке. Направлено 64 исковых заявления о взыскании задолженности по арендной плате за использование имущества на сумму 16,7 млн. рублей. Заключено 3 мировых соглашения, предусматривающих согласованный сторонами график оплаты задолженности на общую сумму 1,6 млн. рублей.

Кроме того, проведены 203 выездных проверки арендуемых помещений, выявлено 16 нарушений различного характера, в необходимых случаях арендаторам направлены уведомления об устранении выявленных нарушений, оплате штрафа. В 2025 году предъявлено штрафов на сумму 10,8 млн. рублей.

По результатам всей претензионно-исковой работы в течение года поступило 43,8 млн. рублей.

1.13. Совместно с профильными структурными подразделениями мэрии и администрациями районов города Новосибирска продолжен прием объектов в муниципальную собственность. За 2025 год в муниципальную собственность города Новосибирска принято:

- объекты недвижимости (здания, помещения): 27 объектов недвижимости площадью 3231,7 кв. м (5 нежилых помещений площадью 1532,1 кв. м; 18 жилых помещений площадью 835,8 кв. м; 1 жилой дом площадью 195 кв. м; 1 нежилое зда-

ние (первомайская подстанция) площадью 431,1 кв. м; 1 нежилое здание (канализационная насосная станция) с оборудованием площадью 193,3 кв. м; 1 нежилое здание (трансформаторная подстанция) с оборудованием площадью 44,4 кв. м);

- земельные участки: 15, общей площадью 5,7 га;

- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры: 117 (1 теплотрасса протяженностью 60 м; 32 водопровода протяженностью 13651 м; 33 канализации протяженностью 9147 м; 4 ливневые канализации протяженностью 1081 м; 3 дороги (проезда) протяженностью 2404 м; 4 линии наружного освещения протяженностью 2739 м; 5 светофоров; 35 кабельных линий протяженностью 8335 м);

- 208 115 единиц прочего движимого имущества;

- выморочное имущество: 1/2 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок по ул. Московская, 227 площадью 310 кв. м (площадь доли: 155 кв. м); 1/3 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок по ул. Кавалерийская, 380 площадью 601 кв. м (площадь доли: 200,3 кв. м); 35/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок по ул. Выборная, 38 площадью 709 кв. м (площадь доли: 248,15 кв. м).

Кроме того, в 2025 году в целях организации конного клуба осуществлена покупка нежилого здания площадью 343,9 кв. м. по адресу: г. Новосибирск, ул. 3-я Чулымская, д. 21. Здание передано в оперативное управление МАУ ДО «СШ по конному спорту».

Всего в отчетном периоде принято в муниципальную собственность 208 278 единиц движимого и недвижимого имущества.

1.14. В 2024 году признано право муниципальной собственности города Новосибирска на основании решений суда на 830 бесхозных объектов, из них: 24 здания, 413 объекта инженерной и транспортной инфраструктуры, 16 мемориально-декоративных сооружения, 377 объектов иного движимого имущества (нестационарные объекты, лестницы, оборудование). За отчетный период зарегистрировано право муниципальной собственности на 371 объект. Принято в работу 515 объектов, из них: 489 линейных объектов, протяженностью 179749,87 м; 17 зданий площадью 836,84 кв. м и 2 оборудования; 7 светофорных объектов.

1.15. Общее количество муниципальных предприятий и учреждений по состоянию на 01.01.2026 составляет 627, из них муниципальные предприятия – 6, муниципальные казенные предприятия – 1, муниципальные учреждения – 620, в т. ч. муниципальные автономные учреждения – 133, муниципальные бюджетные учреждения – 447, муниципальные казенные учреждения - 40.

1.16. По состоянию на 01.01.2026 общая площадь муниципального нежилого фонда города составляет 4 136,1 тыс. кв. м. Общее сокращение за 2025 год составило 59,0 тыс. кв. м., что является следствием выбытия имущества казны в связи с реализацией объектов недвижимости на открытых торгах, проводимых в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ, а также реализацией субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права приобретения арендуемого имущества в рамках Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, акционированием МУПов.

1.17. По состоянию на 01.01.2026 на балансе учреждений (предприятий) находится 3 593 объекта недвижимости, общей площадью 3 753,2 тыс. кв. м.

1.18. По состоянию на 01.01.2026 из общего количества закрепленных объектов зарегистрировано право муниципальной собственности на 3 592 объекта, общей

площадью 3 753,1 тыс. кв. м. Таким образом на начало 2026 года остался один объект закрепленного имущества, на который отсутствует регистрация права муниципальной собственности, площадью 0,1 тыс. кв. м.

1.19. В целях повышения эффективности использования муниципального имущества, закрепленного за МП и МУ, в отчетном периоде совместно с отраслевыми департаментами мэрии продолжена работа по созданию, реорганизации, ликвидации учреждений и предприятий муниципальной формы собственности. В отчетном периоде:

- реорганизовано 8 муниципальных учреждений и 2 предприятия, в результате чего прекратили деятельность 9 муниципальных учреждений и 1 предприятие;
- осуществлены мероприятия в отношении 3 муниципальных бюджетных учреждений отрасли «Образование» путем изменения типа на муниципальные автономные учреждения;
- ликвидировано муниципальное предприятие - МУП «Советский Инвестстрой»;
- создано муниципальное бюджетное учреждение - МАУ ДОД «Детский автогородок».

1.20. 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.

Плановое значение проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости по городу Новосибирску достигнуто на 100% (проведены работы в отношении 101929 объектов), при этом в течении 2025 года завершены мероприятия в отношении 3627 ранее учтенных объектов недвижимости.

В соответствии с пунктами 2.4 – 2.6 Порядка 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 766 объектов.

1.21. В течение 2025 года проводились мероприятия по исполнению дорожной карты по инвентаризации недвижимого имущества (за исключением земельных участков), числящегося в реестре муниципального имущества города Новосибирска, в целях выявления неиспользуемого имущества, используемого не по назначению и вовлечения его в хозяйственный оборот (далее – дорожная карта)

Согласно дорожной карте департаментом проинвентаризировано имущество муниципальной казны - 1486 объектов, а также имущество, находящееся в оперативном управлении и хозяйственном ведении муниципальных учреждений и предприятий города Новосибирска - 3958 объектов.

В ходе проведенной инвентаризации выявлено 183 объекта муниципальной казны, 29 объектов закрепленного имущества, в отношении которых проводились мероприятия по устранению причин, препятствующих эффективному использованию муниципального имущества. Данные мероприятия будут продолжены в 2026 году.

***Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?***

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».

***Какие задачи стоят в 2026 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 2028 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, работы по взаимодействию со службой судебных приставов в рамках исполнительного производства.

3. 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 2026-2030 годы.

4. 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.

Внесение изменений в Положение о муниципальном земельном контроле на территории города Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов г. Новосибирска от 22.12.2021 № 258.

5. Осуществление работ по подготовке и реализации муниципального имущества на торгах. Дополнение прогнозного плана приватизации муниципального имущества на 2026 год, формирование прогнозного плана приватизации на 2027 год.

6. Осуществление мероприятий в рамках компетенции департамента 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».

7. Повышение эффективности использования муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления и хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями и предприятиями, в том числе с учетом результатов инвентаризации имущественного комплекса (за исключением земельных участков), проведенной в 2025 году в рамках дорожной карты.

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

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

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

***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.

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

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.

2. Проблемы при реализации гаражной амнистии, такие как:

- наличие утвержденных проектов планировок территории, которые приняты без учета фактического использования земельных участков;

- отсутствие необходимых документов у граждан, на основании которых можно применить упрощенный порядок легализации гаражей.

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

Проведение курсов повышения квалификации считаем нецелесообразным.