

СУРГУТСКИЙ РАЙОН

Земельные отношения

В 2025 году на территории Сургутского района введено в эксплуатацию 137 628,5 кв. м жилья, что на 56,2 % выше планового показателя (88 000,0 кв. м).

Исключительные результаты работы в жилищном строительстве заключаются в четком планировании формирования и предоставления земельных участков для застройки жилыми домами.

Земельный фонд Сургутского района по состоянию на 01.01.2026 составил 10 499 754 га.

Наиболее значимые достижения в 2025 году:

Предоставление гарантированных государством мер поддержки участникам специальной военной операции (далее – СВО) является приоритетным направлением деятельности органа местного самоуправления. Законодательством Ханты-Мансийского автономного округа -Югры участники СВО и члены их семей наделены правом внеочередного получения земельного участка для индивидуального жилищного строительства в заявительном порядке. Как показывает практика, большинство участников СВО не знают о мерах поддержки, условиях и способах их получения, по различным причинам не обращаются в уполномоченные органы в поисках актуальной и необходимой им информации или для получения мер поддержки. Поэтому администрация Сургутского района в проактивном режиме самостоятельно устанавливает граждан, обладающих правом внеочередного получения земельного участка. Далее направляется предложение о готовности предоставить земельный участок, обеспеченный подъездными путями и точкой подключения к электросетям. В 2025 году 8 участников СВО и члены их семей во внеочередном порядке бесплатно получили земельные участки для индивидуального жилищного строительства.

Сургутский район активно участвует в реализации Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Проведены комплексные кадастровые работы (далее – ККР), в том числе частично за счет средств местного бюджета, в отношении 2 кадастровых кварталов (с. Сытомино с.п. Сытомино Сургутского муниципального района). Проведение комплексных кадастровых работ 2025 года позволило устранить масштабную проблему пересечения и смещения границ земельных участков во всем населенном пункте. Как следствие, были достигнуты цели и задачи проведения ККР, установленные федеральным законодательством, и разрешена основная проблема в селе - устранение споров по границам земельных участков, исключение «фиктивного самозахвата» земель через исправление реестровых ошибок.

Практика проведения ККР на территории Сургутского района была начата в 2023 году. По результатам первого опыта в бюджет Сургутского района в 2025 году поступило более 346 001 руб. от платы за увеличение земельных участков, находящихся в частной собственности. Данная сумма сопоставима с затратами на проведение ККР.

В течение 2025 года были заключены договоры аренды в отношении более чем 3700 земельных участков.

Договоры аренды земельных участков заключались при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных земельных участков, в рамках исполнения Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ "О внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Так, Росреестр направил перечень из более чем 5,4 тысяч ранее учтенных земельных участков, в отношении которых отсутствуют сведения о регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости.

При анализе перечня участков, установлено, что перечень практически на 80 % состоит из земельных участков, образованных для целей недропользования. Соответственно такие земельные участки в силу Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» не подлежат предоставлению на вещных правах и, как следствие, не попадают под действие статей 69 и 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Однако, из доведенного перечня, Росреестр такие земельные участки отказался исключать, как и считать в настоящее время результативным показателем заключение договоров аренды на эти земельные участки.

Тем не менее, администрация района совместно с недропользователями полностью проанализировала земельные участки и в 2025 году в аренду предоставлено более 3700 земельных участков.

Существуют и проблемные вопросы, решение по которым не достигнуто в 2025 году, но запланировано в перспективном периоде.

Как было отмечено выше, Росреестр не считает результативным показателем при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных земельных участков вовлечение в оборот земельного участка на условиях аренды. Неоднократные обращения в Росреестр, к сожалению, не дали положительного результата. В то же время от Центрального аппарата Росреестра в октябре 2025 года получено письмо о рассмотрении после 1 января 2027 года вопроса об изменении результативных показателей в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, но на которые зарегистрирована аренда. Администрация Сургутского района неоднократно направляла предложения в Департамент строительства и архитектуры Ханты-Мансийского автономного округа-Югры о введении платности за использование земель на условиях разрешения на размещение объекта, перечень которых установлен постановлением Правительства Российской Федерации № 1 3001. Механизм использования земель или земельных участков без их предоставления, введенный в земельное законодательство Федеральным законом № 171-ФЗ от 23.06.2014, является востребованным и простым, поскольку не требуется образования участка и предоставления участка на вещном праве или в аренду. В то же время, фактическое использование земель по разрешению в автономном округе является бесплатным и местные бюджеты не дополучают средства от использования земель.

Мнение и позиция администрации района были услышаны, но платность до настоящего времени в нормативное регулирование автономного округа не введена.

В Сургутском районе крайне медленно реализуется Федеральный закон «О гаражной амнистии». В Сургутском районе земельные участки для размещения гаражей предоставлены в аренду гаражно-строительным кооперативам. Поэтому потенциальные собственники гаражей не имеют мотивации для оформления права собственности на гараж и отдельный земельный участок под ним.

Задачи на 2026 год:

Продолжится проведение комплексных кадастровых работ в населенных пунктах района.

В 2026 году на территории автономного округа будет проведен очередной этап государственной кадастровой оценки земельных участков. Органы местного самоуправления (далее – ОМС) принимают активное участие в проверке результатов оценки земель, с анализом влияния результатов оценки на доходы бюджета 2027 года и последующих лет, и возможностью внесения изменений в нормативные акты, устанавливающие ставки аренды за земельные участки.

В связи с преобразованием системы местного самоуправления в 2026 году предстоит проанализировать объем полномочий, переходящих от городских поселений, которые в настоящее время самостоятельно осуществляют полномочия в сфере земельных отношений, определить планы, задачи, построить инфраструктуру, подготовить муниципальные акты для успешного перехода в новый статус.

Помощь и содействие АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций:

Предлагается внедрить проведение анализа проблем муниципальных образований, обобщать опыт решения вопросов муниципальными образованиями, направлять сводные

(обобщенные) предложения в органы публичной власти для решения вопросов через изменение нормативных правовых актов, направлять муниципальным образованиям информацию о лучших способах (практиках) разрешения вопросов для применения в рамках действующего законодательства.

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

1) О снятии с государственного кадастрового учета земельных участков, которые сданы недропользователями и повторной инвестиционной привлекательности не имеют. Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» установлены ограничительные случаи снятия с кадастрового учета земельных участков, в число которых возможность снятия участка с учета после прекращения прав на него отсутствует.

2) О несанкционированных свалках отходов производства и потребления. После исключения из полномочий ОМС полномочий по осуществлению муниципального экологического контроля контроль природоохранного законодательства на уровне

1 Постановление Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов" муниципалитета осуществляется в рамках муниципального земельного контроля. Фактически появление несанкционированных свалок отходов является причиной несоблюдения требований законодательства об обращении с отходами. При этом, органы муниципального земельного контроля в данной проблеме выступают непосредственными участниками, контролирующими уборку бытовых мусорок, так как данный мусор не довезен до полигонов.

Проведение профилактики нарушений требований природоохранного законодательства также не входит в предмет осуществления муниципального земельного контроля. В данном случае, видится более четкое установление предмета муниципального земельного контроля, учитывая в том числе наличие дублирования предмета муниципального земельного контроля и государственного

земельного надзора (что было вновь подтверждено на Форуме КНО-2025 - Всероссийский форум контрольных органов, проходивший в октябре 2025 года в г. Красноярске), который в том числе осуществляет и государственный экологический надзор (контроль).

3) О результативных показателях по выявлению правообладателей ранее учтенных земельных участков. Как отмечено выше, наличие заключенного договора аренды и зарегистрированной аренды в сведениях ЕГРН не является положительным результатом проведения мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Ввиду того, что основной объем земельных участков первично вовлекается в оборот по договорам аренды, заключение договора аренды должно признаваться положительным итогом проведения мероприятий.

Имущественные отношения

По состоянию на 01.01.2026 в реестре муниципальной собственности района учитываются 11 168 объектов (01.01.2025 - 10 924 объекта).

Увеличение количества объектов, учтённых в реестре муниципального имущества Сургутского района, обусловлено следующими факторами:

- приобретение жилых помещений во вновь построенных домах для исполнения государственных полномочий и муниципальных программ, приём в собственность жилых помещений, расположенных в расселённых домах, признанных аварийными, непригодными для проживания в рамках жилищных программ;
- приобретение в муниципальную собственность объектов, построенных и введенных в эксплуатацию муниципальным казённым учреждением «Управление капитального строительства Сургутского района», а также приобретение сетей тепловодоснабжения, водоотведения и электроосвещения на основании договоров безвозмездной передачи;
- приобретение автотранспортных средств и оборудования муниципальными учреждениями и предприятиями Сургутского района в ходе финансово-хозяйственной деятельности.

В отчётном году проведена техническая инвентаризация 75 объектов недвижимого имущества (изготовление технической, кадастровой документации). Подготовлено 82 акта обследования снесенных объектов (жилые, нежилые помещения). Проведена работа по снятию с кадастрового учета снесенных жилых многоквартирных домов и жилых помещений в них. По состоянию на 01.01.2026 сняты с кадастрового учета (прекращено право собственности) 137 жилых помещений и 16 объектов нежилого фонда, бывших в собственности муниципального образования.

В 2025 году проведен текущий ремонт 3 объектов нежилого фонда на общую сумму 2 418 тыс. руб. На постоянной основе ведется работа по включению объектов в Адресный список объектов муниципального жилищного фонда Сургутского района, подлежащих капитальному ремонту. В 2025 году на рассмотрение принято 3 обращения нанимателей жилых помещений о проведении ремонта. В отношении 1 жилого помещения принято решение о проведении капитального ремонта.

Одним из направлений развития малого и среднего бизнеса на территории Сургутского района является оказание субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – МСП) имущественной поддержки.

Имущественная поддержка бизнеса осуществляется в нескольких направлениях.

Основная, и самая значительная по количественному составу, это поддержка, осуществляемая путем предоставления в аренду имущества, включенного в Перечень имущества, предназначенного для передачи в аренду субъектам МСП и самозанятым

гражданам (далее – Перечень).

По состоянию на 01.01.2026 в Перечень включено 134 объекта муниципального имущества, что на 19,64 % выше, чем на начало 2025 года.

Площадь сданного в аренду недвижимого имущества, включенного в Перечень имущества для МСП, составляет 10 487 кв. м из 11 110,02 кв. м.

Недвижимое имущество передается в аренду субъектам МСП по льготной ставке арендной платы в размере 310 руб./кв. м в месяц, при базовой ставке арендной платы – 360 руб./кв. м в месяц.

В качестве самостоятельного вида имущественной поддержки можно отметить имущественную поддержку самозанятых граждан.

Исходя из специфики видов деятельности, которыми могут заниматься самозанятые граждане, и ограниченностью их бюджета, в Перечень имущества включены нежилые помещения небольшой площадью – до 20 кв. м для передачи самозанятым гражданам на конкурсной основе и на льготных условиях – в размере 30 % от полной стоимости арендной платы.

На 01.01.2026 17 объектов муниципальной собственности переданы в аренду самозанятым гражданам, которые осуществляют образовательную деятельность, оказывают бытовые услуги, осуществляют организацию и проведение спортивных мероприятий.

Возможность поддержки СОНКО на муниципальном уровне определена Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

В Сургутском районе оказывается широкая имущественная поддержка СОНКО, которая позволяет некоммерческим организациям осуществлять уставную деятельность без серьезных финансовых затрат на аренду имущества, в связи с чем администрацией Сургутского района в июне 2020 года установлена льготная ставка арендной платы для социально ориентированных некоммерческих организаций в размере 1 рубль в месяц за 1 объект муниципального имущества.

Основными требованиями, предъявляемыми к некоммерческой организации, желающей воспользоваться такой льготой, являются: обязательная регистрация СОНКО на территории Сургутского района, отсутствие задолженности по налогам и сборам и осуществление видов деятельности, предусмотренных федеральным законом «О некоммерческих организациях».

Отбор некоммерческих организаций на предоставление имущественной поддержки осуществляется специальной комиссией, в состав которой входят в том числе представители общественности, путем ранжирования поданных заявок по установленным критериям.

При прочих равных условиях, преимущества предоставляются некоммерческим организациям, которые готовы вложить собственные средства в улучшение потребительских качеств муниципального имущества, которое передается им в аренду на льготных условиях.

Извещения о проведении отбора СОНКО на право аренды муниципального имущества размещаются на официальном сайте администрации Сургутского района

и в социальных сетях.

Перечень имущества, предназначенного для передачи в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям на льготных условиях, определен постановлением администрации Сургутского района от 22.09.2016 № 3300 «Об утверждении перечня муниципального имущества, находящегося в собственности Сургутского района, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав некоммерческих организаций), предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе социально ориентированным некоммерческим организациям».

Количество объектов, включенных в Перечень для передачи в аренду СОНКО в 2025 году, составило 20 объектов недвижимого имущества общей площадью 1450,8 кв. м и 107 ед. движимого имущества.

По состоянию на 01.01.2026 некоммерческим организациям предоставлены в аренду 100 % объектов недвижимого имущества и 35 % объектов движимого имущества.

Согласно «дорожной карте» по поддержке деятельности некоммерческих организаций на территории Сургутского района в среднесрочной перспективе объём имущественной поддержки будет ежегодно увеличиваться не менее, чем на 10 %.

В целях расширения деятельности социальных предприятий, повышения уровня охвата населения услугами в сферах образования, здравоохранения, социальной защиты, существует необходимость снижения расходов социальных предприятий на аренду имущества.

С этой целью администрацией Сургутского района с 05.09.2023 введена льготная ставка арендной платы в сумме 1 рубль в месяц за 1 объект муниципального имущества в первые 2 года аренды имущества. Планируется, что эта мера позволит увеличить количество субъектов МСП, осуществляющих на территории Сургутского района деятельность, направленную на достижение общественно полезных целей и способствующую решению социальных проблем общества.

По состоянию на 01.01.2026 заключено 18 договоров аренды муниципального имущества по льготной ставке арендной платы в сумме 1 рубль в месяц за 1 объект муниципального имущества первые два года аренды муниципального имущества общей площадью 1792,5 кв. м.

В 2025 году районом направлено 5,6 млрд. рублей на улучшение жилищных условий граждан. По всем программам нами и гражданами за счет предоставленных субсидий приобретено 1 273 квартиры (67,03 тыс. кв. метров). Это позволило улучшить жилищные условия 1 424 семей (3,8 тыс. человек).

Приоритетными направлениями реализации жилищных программ стали:

1. Ликвидация аварийного и фенольного фонда. Сегодня на территории района значится порядка 408,15 тыс. кв. метров аварийного жилья, что эквивалентно 1/3 окружного показателя (*753 многоквартирных дома*), в котором проживают более 7 тыс. семей (*порядка 20 тыс. человек*). Основная часть финансирования 2025 года - 5,0 млрд. рублей – направлена именно на это мероприятие:

- объем субсидии (единая субсидия) из окружного бюджета составил 0,61 млрд. рублей – приобретены 107 квартиры (*г.п. Белый Яр – 10 квартир, с.п. Сытомино – 48 квартир, с.п. Лямина – 49 квартир*) и выплачена выкупная стоимость за 2 жилых помещения, находившихся в аварийных домах. Улучшили жилищные условия 113 семьи;

- в рамках стартовавшей в округе в сентябре 2024 года адресной программы

переселения граждан из аварийного жилищного фонда 2 район получил 3,71 млрд. рублей, что позволило приобрести 494 жилых помещений (г.п. Белый Яр – 216 квартир, г.п. Федоровский – 25 квартир, с.п. Сытомино – 4 квартиры, с.п. Солнечный – 35 квартир, г.п. Лянтор – 214 квартир) и выплатить гражданам выкупную стоимость за 238 квартир. Улучшили жилищные условия 854 семей;

- по «фенольной» программе объем средств составил 697,88 млн рублей (ФБ – 270,38 млн руб., ОБ – 345,78 млн руб., МБ – 81,72 млн руб.), за счет которого гражданами (за счет предоставленной субсидии на покупку жилья) приобретено 129 жилых помещений. Улучшили жилищные условия 97 семей (граждане приобретали по несколько жилых помещений).

- Улучшение жилищных условий участников специальной военной операции (далее СВО) и членов их семей.

С 2023 года Сургутским районом приобретено 46 жилых помещений (г.п. Белый Яр - 38 квартир, г.п. Лянтор – 8 квартир) на общую сумму 254,5 млн рублей (ОБ – 226,5 млн. руб., МБ – 28 млн руб.) для реализации первоочередного права данной категории граждан на переселение из аварийного жилищного фонда.

Кроме того, в 2025 году 44 участникам СВО и членам их семей, состоящим на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий по договорам социального найма, предоставлены субсидии на приобретение жилых помещений на общую сумму 219,4 млн рублей (ОБ – 195,3 млн руб., МБ – 24,1 млн. руб.), что более чем в 2 раза превышает объемы 2024 года (в 2024 году предоставлены субсидии 20 участникам СВО и членам их семей на сумму 89,1 млн. руб.).

Меры поддержки отдельным категориям граждан.

В 2025 году воспользовались социальной выплатой на улучшение жилищных условий 183 семьи на общую сумму 250,6 млн рублей (156 многодетных семей на сумму 215,5 млн рублей (взамен земельных участков), 20 семей с детьми на сумму 11,8 млн рублей, 4 молодые семьи на сумму 14,6 млн рублей, 2 ветерана боевых действий на сумму 4,1 млн. рублей, 1 семья, проживающая на сельской территории на сумму 4,6 млн. руб.).

В 2026 году

С 05.12.2025 на территории ХМАО-Югры введены меры поддержки граждан из числа коренных малочисленных народов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в части предоставления социальных выплат на приобретение (строительство) жилых помещений в собственность.

На 2026 год Сургутскому району доведены лимиты в размере 61,98 млн. руб., что позволит улучшить жилищные условия 9 семей из числа коренных малочисленных народов, проживающих в Сургутском районе.