

ТОМСК

Земельные правоотношения

С целью оформления земельных участков для эксплуатации индивидуальных жилых домов в соответствии с Законом Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» и ст. 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» («жилищная амнистия») в отношении 53 земельных участков принято положительное решение о предварительном согласовании их предоставления.

С целью оформления земельных участков для эксплуатации гаражей по «гаражной амнистии» в соответствии со ст. 3.7 Федерального закона № 137-ФЗ в отношении 766 земельных участков принято положительное решение о предварительном согласовании их предоставления.

Образовано 9 земельных участков для эксплуатации дорог общего пользования, 30 земельных участков под объектами муниципальной собственности.

В 2025 году были выполнены комплексные кадастровые работы в границах 41 кадастрового квартала в отношении 23 881 объекта с целью устранения реестровых ошибок земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков.

Постановлением администрации Города Томска от 02.07.2025 № 300 утверждена схема размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, стоянок технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории муниципального образования «Город Томск».

В рамках реализации проекта «Эффективный регион» на территории Томской области запущен проект «Оптимизация процесса размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Томск».

Земельный контроль

В порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Город Томск» в 2025 проводились профилактические мероприятия муниципального земельного контроля. За 2025 год объявлено 156 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации, приняты меры по начислению и взысканию неосновательного обогащения (на основании статьи 65 Земельного кодекса РФ, статей 1102, 1105 Гражданского кодекса РФ) в отношении пользователей 43 земельных участков общей площадью 47 239,48 м².

Доходы от использования земельных ресурсов

В 2025 году доходы бюджета муниципального образования «Город Томск» от использования земельных ресурсов составили 460,9 млн р., в том числе:

- арендная плата за землю – 323,0 млн р. (101% плановых назначений);
- продажа земельных участков – 125,6 млн р. (99,4% плановых назначений);
- сервитуты – 2,1 млн р. (105% плановых назначений);
- перераспределение – 10,2 млн р. (101% плановых назначений).

Имущественные отношения

Доходы от аренды муниципального имущества:

Доходы от аренды муниципального имущества в 2025 году составили 72,4 млн р. или 101,9% исполнения плана, в том числе:

- 48,8 млн р. – аренда имущественных комплексов;
- 23,4 млн р. – аренда нежилых помещений;
- 0,2 млн р. – аренда движимого имущества.

По состоянию на 31.12.2025 действовало:

- 119 договоров аренды имущественных комплексов, в том числе 111 договоров в отношении объектов жизнеобеспечивающих систем (объекты водо-, тепло-, газо-, электроснабжения и т.п.);
- 115 договоров аренды нежилых помещений и зданий общей площадью 28 148,25 кв. м, в том числе 6 договоров в отношении имущества, включенного в перечень для субъектов МСП, из которых по 5 договорам были применены льготные условия по арендной плате, 1 договор был перезаключён на новый срок в соответствии с частью 8 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»;
- 4 договора аренды движимого имущества;
- 2 концессионных соглашения, в том числе 1 соглашение в отношении объектов жизнеобеспечивающих систем Города Томска.

В отчетном году заключено 29 договоров аренды муниципального имущества, в том числе: 22 договора аренды муниципальных объектов недвижимости общей площадью 5 168,6 кв. м (из которых 13 в отношении объектов культурного наследия, деревянного/каменного зодчества, 3 договора аренды в отношении объектов, включенных в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ») и 5 договоров аренды жизнеобеспечивающих систем Города Томска.

Муниципальный проект «Аренда за рубль»

По состоянию на 31.12.2025 в аренду передано 70 объектов деревянного/каменного зодчества, культурного наследия, суммарная площадь которых составляет 19 766,4 кв. м, предоставлены в аренду в рамках томского муниципального проекта «Дом за рубль», в том числе в 2025 году – 13 объектов общей площадью 4 193,7 кв. м.

В 2025 году в соответствии с решением Думы Города Томска от 02.02.2016 № 129 «Об установлении льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия, объектов деревянного или каменного зодчества, исторически ценных градоформирующих объектов, находящихся в собственности МО «Город Томск», по 24 объектам деревянного зодчества (культурного наследия) арендаторам, осуществившим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению арендуемого объекта, на срок, необходимый для проведения работ (но не более чем на 4 года), установлена льготная арендная плата – применен коэффициент в размере 10% от стоимости арендной платы за объект.

В 2025 согласно решениям комиссии по вопросам установления льготной арендной платы по 3 договорам аренды объектов культурного наследия и деревянного зодчества установлена арендная плата в размере 1,0 р. в год на срок действия договора аренды (49 лет).

Приватизация

В прогнозный план (Программу) приватизации на 2025 год было включено 18 объектов: 15 объектов недвижимости, 2 унитарных муниципальных предприятия, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью.

В 2025 году на торги были выставлены доля в уставном капитале ООО «Зрение» в размере 100% и 15 объектов недвижимости площадью 850,4 кв. м с общей начальной ценой 33 321,9 тыс. р., из них:

- на аукцион – 10 объектов недвижимости площадью 642,3 кв. м с начальной ценой 7 352,8 тыс. р. и доля в уставном капитале ООО «Зрение» в размере 100% с начальной ценой 17 263,0 тыс. р., затем, согласно новому отчету об оценке, с начальной ценой 15 998,0 тыс. р. Продано 5 объектов недвижимости общей площадью 78,0 кв. м на сумму 2 674,0 тыс. р.

- в порядке реализации преимущественного права арендатора на приобретение - 5 объектов недвижимости общей площадью 208,1 кв. м и ценой 8 706,0 тыс. р. Заключено 5 договоров с рассрочкой оплаты на 5 лет.

Всего за 2025 год продано 10 объектов недвижимости общей площадью 286,1 кв. м на сумму 11 380,0 тыс. р.

План поступлений доходов от приватизации на 2025 год установлен в сумме 7 215,6 тыс. р. Сумма поступлений составила 8 420,4 тыс. р., исполнение плана – 116,7%.

Также в бюджет поступило: 879,1 тыс. р. – проценты, предусмотренные частью 3 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и 115,9 тыс. р. – пени за нарушение условий договоров купли-продажи.

Значимым событием явилось завершение в 2025 году процесса реорганизации унитарных муниципальных предприятий. Были реорганизованы в общества с ограниченной ответственностью УМП «Комбинат спецобслуживания «Комбинат спецобслуживания» по организации похорон и предоставлению связанных с ними услуг, УМП «Спецавтохозяйство г. Томска». Предприятия были включены в Прогнозный план (Программу) приватизации муниципального имущества на 2024 год, однако реорганизация в 2024 году не была завершена, работа продолжилась в 2025 году.

Ранее были реорганизованы в общества с ограниченной ответственностью УМП «СЗ «Томскстройзаказчик» (2017 год), УМП Города Томска «Зрение» (2023 год), УМП «ЕРКЦ г. Томска» (2024 год), ликвидированы УМП «Комбинат коммунального хозяйства», УМП «Аптека № 77».

К началу 2026 года в муниципальной собственности остались только предприятия, деятельность которых связана с выполнением органами местного самоуправления своих функций.

Задачи на 2026 год:

1) Вовлечение в хозяйственный оборот объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков под объектами жизнеобеспечивающих систем Города Томска путем оформления права муниципальной собственности на указанные объекты недвижимости и земельные участки, и заключения в отношении указанного имущества договоров пользования (аренда/концессия);

2) Принятие мер по оптимизации неиспользуемого или неэффективно используемого имущества, в том числе путем приватизации, предоставления в аренду;

- 3) Сокращение перечня пустующих помещений путем вовлечения их в хозяйственный оборот;
- 4) Реализация комплекса мер по сокращению/стабилизации уровня дебиторской задолженности по арендной плате за землю и муниципальное имущество;
- 5) Предоставление муниципальных услуг в соответствии с утвержденными административными регламентами, а также выполнение комплексных кадастровых работ в отношении 41 кадастрового квартала. Также планируется проведение работ по образованию и постановке на государственный кадастровый учет земельных участков под объектами муниципальной собственности, автомобильными дорогами.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

- К числу наиболее значимых проблем можно отнести низкую платежную дисциплину отдельных арендаторов по своевременному внесению платы по договорам аренды земельных участков и муниципального имущества.
- Отсутствие высоколиквидного муниципального имущества, что делает все более затруднительным исполнение плановых назначений по доходам. Так, из проданных на аукционе 5 объектов 4 проданы по начальной цене. Остались невостребованными 5 объектов недвижимости из числа выставленных на аукцион с начальной ценой 4,8 млн. р., один из которых впоследствии продан на аукционе в январе 2026 года. Доходы от приватизации составили 48,3 % от уровня прошлого года.
- В соответствии со статьей 4 Закона Томской области от 27.12.2023 № 126-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, области земельных отношений между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Томской области и исполнительными органами Томской области» полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, с 03.06.2024 возложены на Департамент градостроительного развития Томской области. Муниципальное образование «Город Томск» в лице департамента недвижимости осуществляет полномочия администратора неналоговых доходов, полученных от продажи указанных земельных участков и права их аренды. Такое разграничение порождает проблемы взаимодействия между органами субъекта и муниципального образования в части оперативного обмена информацией, требует дополнительных трудозатрат сотрудников.
- В соответствии с пунктом 7.1 статьи 39.18 ЗК РФ (введен в действие Федеральным законом от 28.12.2024 № 538-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации...», начало действия редакции – 01.03.2025) в случае поступления заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган принимает решение о проведении аукциона в зависимости от указанного в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или в заявлении о предоставлении земельного участка вида права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок. Ранее Земельный кодекс Российской Федерации такой нормы не содержал, решение о виде права на земельный участок принимал уполномоченный орган. Поскольку для граждан существенно более выгодно приобретать земельные участки в аренду, в настоящее время большинство участков для ИЖС продается в аренду. В таких аукционах участвуют, как правило, одни и те же лица, занимающиеся массовым строительством индивидуального жилья, которые располагают финансовыми возможностями для приобретения права аренды по ценам, значительно

превышающим рыночную (максимальный рост цены в 2025 году составил 37,5 раза). Застройщики возводят типовые дома в короткие сроки, вводят их в эксплуатацию, затем обращаются за возвратом арендной платы. Таким образом, администраторы доходов могут столкнуться с ситуацией массового возврата арендной платы. Кроме того, вследствие такой ситуации большинство жителей лишены возможности приобрести по умеренной цене право аренды земельного участка сроком на 20 лет.

- Проблемой в сфере бесплатного предоставления земельных участков льготным категориям граждан для индивидуального жилищного строительства и садоводства по-прежнему является необеспеченность выделенных территорий транспортной и инженерной инфраструктурой, а также отсутствие достаточного земельного ресурса в границах МО «Город Томск» для дальнейшего обеспечения льготных категорий земельными участками для индивидуального жилищного строительства и садоводства.

Также, как и в других регионах, по результатам публикаций извещений о предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства и садоводства в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, в 95% случаев поступают заявления от одних и тех же лиц, проживающих в Москве, Московской, Ульяновской и Тульской областях. Вследствие деятельности недобросовестных лиц, не имеющих намерения арендовать или покупать земельные участки в городе Томске, жители города лишены возможности приобрести участок для жилищного строительства и садоводства без проведения торгов. При этом, затрачиваются дополнительные бюджетные средства для подготовки таких земельных участков к торгам.

Какую помощь и содействие может оказать АСДГ?

- Размещение на официальном сайте АСДГ информационных, аналитических материалов (отчетные данные; опыт решения вопросов специалистами других городов) по вопросам земельных, а также имущественных отношений.

- Проведение конференций (совещаний) по обсуждению проблемных вопросов, в том числе правоприменительной практики, в сфере земельных отношений, а также организацию курсов повышения квалификации специалистов в данной отрасли.

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

- Учитывая, что наиболее важными и актуальными вопросами в сфере имущественных отношений является вопрос заключения концессионных соглашений в максимально короткий срок, а также подготовку отчетов технического обследования по минимальной цене и подготовку достоверных финансово-экономических моделей, считаем данные темы наиболее актуальными для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации.

- Практика применения земельного законодательства.