**И Н Ф О Р М А Ц И Я**

**об использовании земельных ресурсов и муниципального имущества**

**в городском округе город Нефтекамск Республики Башкортостан**

**в 2015 году. Об эффективности применения порядка и условий арендной платы за землю в 2015 году в городском округе**

**город Нефтекамск Республики Башкортостан**

За прошедший год Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по г. Нефтекамску (далее – Комитет) проделана определенная работа, направленная на решение следующих ключевых задач:

1. Совершенствование системы управления имущественными отношениями.

2. Обеспечение эффективного управления, распоряжения муниципальным имуществом.

3. Увеличение неналоговых доходов местного бюджета от управления муниципального имущества.

4. Закрепление имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями и на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

5. Аренда и продажа земельных участков и объектов недвижимости муниципальной собственности.

6. Инвентаризация и учет муниципального имущества.

7. Оказание методической и консультативной помощи органам местного самоуправления, юридическим и физическим лицам.

В течение 2015 года Комитетом проведена работа по подготовке и оформлению распорядительных документов и договоров в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками, в том числе:

1) закрепление муниципального имущества на правах оперативного управления и хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями и учреждениями, изъятие в необходимых случаях муниципального имущества; выбытие (списание) изношенного имущества, передача в аренду или безвозмездное пользование объектов недвижимости; организация и проведение торгов по продаже права на заключение договоров аренды муниципального имущества;

2) предоставление земельных участков в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование, прекращение прав на земельные участки; согласование схем места размещения земельного участка, принятие мер по организации и проведению торгов по продаже земельных участков и торгов по продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков;

3) внесение изменений и дополнений в договоры, контроль за выполнением условий договоров и проведением оплаты по ним по банковским платежным поручением, платежным извещениям, а также по работе с невыясненными поступлениями.

4) участие в работе заседаний Совета городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан, разработка нормативно-правовых актов сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками.

По состоянию на 01.01.2016 Комитет обеспечил поступление доходов от использования и продажи имущества и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности всего в размере 255,7 млн. рублей, при общем плане консолидированного бюджета 254,9 млн. рублей, что составляет 100,32 %, в том числе:

1) доходы от аренды земельных участков составили 190,3 млн. рублей, 99,84 % выполнения годового плана;

2) доходы от сдачи в аренду муниципального имущества составили 26,2 млн. рублей, 100,7 % выполнения годового плана;

3) доходы от продажи муниципального имуществасоставили 7,5 млн. рублей, 101 % выполнения годового плана;

4) доходы от продажи земельных участков – 24,3 млн. рублей, 100,19 % выполнения годового плана. Из них возвращено 0,064 млн. рублей;

5) доходы от перечисления части прибыли МУПов – 2,0 млн. рублей, 100 % выполнения годового плана.

В 2014 году Комитетом в бюджет городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (далее – городской округ) было мобилизовано 197 млн. рублей, т.е. общий рост неналоговых доходов составил более 50 млн. рублей.

В последующие годы предполагается снижение доходов от пользования и владения муниципальным имуществом в связи с использованием арендаторами преимущественного права на приватизацию в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «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», действие которого было продлено до 01 июля 2018 года.

Также предполагается снижение доходов от пользования и владения земельными участками за счет уменьшения площадей сдаваемых в аренду земельных участков в связи с выкупом арендуемых земель на льготных условиях и массовым снижением кадастровой стоимости земельных участков, которая лежит в основе расчетов размера арендной платы.

Негативный эффект от уменьшения размера арендуемых площадей и снижения кадастровой стоимости земельных участков частично сглаживается за счет индексации коэффициентов и ставок, применяемых для определения размера арендной платы за пользование земельными участками, установленных на 2015 год решением Совета городского округа от 25 марта 2015 года № 3-34/03«**Об утверждении порядка и условий арендной платы за землю на 2015 год в городском округе город Нефтекамск Республики Башкортостан**»**. Так, по сравнению с 2014 годом ставки, применяемые для определения размера арендной платы в 2015 году, увеличились в 1,06 раз. При этом в 2016 году планируется увеличение вышеуказанного показателя в 1,07 раз, а также увеличение коэффициентов по отдельным категориям земель.**

Комитетом ведется учет муниципальной казны города. В ее состав включены 3 575 объектов общей балансовой стоимостью 2 755,93 млн. рублей. В реестр муниципального образования внесены 90 предприятий и учреждений, с общей балансовой стоимостью 2 970,285 млн. рублей.

По состоянию на 01.01.2016 балансовая стоимость муниципального имущества составила 5 726 215,55 тыс. рублей, остаточная – 3 886 589,62 тыс. рублей.

В настоящее время ведение реестра осуществляется в строгом соответствии с Порядком оформления управления и распоряжения имуществом городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан, утвержденным решением Совета городского округа от 24 сентября 2014 года № 3-27/03.

В 2016 году предполагается начать внедрение программы учета имущества «СОКОЛ-имущество», что будет способствовать повышению эффективности управления муниципальным имуществом.

В целях повышения эффективности использования государственного и муниципального имущества ежегодно проводится инвентаризация на предмет выявления неоформленных, свободных (неиспользуемых) площадей, фактов незаконной сдачи объектов государственной и муниципальной собственности в аренду (субаренду), бесхозяйных объектов. По результатам инвентаризации вносятся предложения включения в план (программу) приватизации государственного и муниципального имущества для дальнейшей их реализации. Также, во исполнение постановления администрации городского округа № 324 от 16 февраля 2015 года «О порядке взаимодействия администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан с муниципальными унитарными предприятиями городского округа» была проведена проверка эффективности использования муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий городского округа.

Также, с целью проверки эффективности использования муниципального имущества Комитетом проведена проверка 41 объекта нежилого фонда городского округа.

На начало текущего года муниципальное имущество вовлечено в хозяйственный оборот путем передачи в аренду по 339 договорам аренды нежилых помещений общей площадью 52 374,48 кв.м. Этот показатель на 1 182,94 м2 больше, чем за аналогичный период 2014 года.

В рамках общегосударственной антикоррупционной политики процедура вовлечения муниципального имущества в хозяйственный оборот четко регламентирована федеральным законодательством. В отчетном периоде в соответствии с Федеральным законом «О защите конкуренции» организованы 12 аукционов (в 2014 году – 5 аукционов) на право заключения договоров аренды муниципального имущества, по итогам которых заключено 56 договоров (в 2014 году – 15 аукционов) на сумму 3,044 млн. рублей с НДС (в 2014 году - 2,157 млн. рублей). Т.е. в 2015 году произошло существенное увеличение количества проведенных аукционов и заключенных в результате договоров аренды по сравнению с 2014 годом.

Одним из способов формирования имущественного комплекса муниципального образования является признание муниципальной собственностью бесхозяйного имущества. В 2015 году было вынесено 208 судебных решений о признании права муниципальной собственности на бесхозяйные объекты. По 248 объектам изготовлены кадастровые паспорта для дальнейшей постановки на учет в качестве бесхозяйных в Управлении Росреестра по РБ. После получения правоустанавливающих документов эти объекты будут переданы по договорам аренды или концессионным соглашениям либо включены в Прогнозный план приватизации, что позволит максимизировать поступление неналоговых поступлений в муниципальный бюджет.

В течение отчетного периода велась работа по реализации прав предпринимателей и юридических лиц, предусмотренных Федеральным законом «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства». Комитетом подготовлены проекты 7 договоров на общую сумму 12,624 млн. рублей, заключено 6 договоров купли-продажи общей стоимостью 7,535 млн. рублей и площадью 330,7 кв.м.

С целью ускорения оказания муниципальных услуг гражданам и организациям и повышения эффективности межведомственного взаимодействия в 2015 году Комитетом использовались возможности информационно-коммуникационных технологий. Так, в 2015 году через электронную регистрацию права (перехода права) Комитетом было подано 78 заявлений из общего количества 197. При этом за период с 01.01.2016 по 20.02.2016 из 135 поданных заявлений 72 было подано посредством электронного взаимодействия. Также Комитетом активно использовались возможности системы межведомственного электронного взаимодействия. Так, в Управление Росреестра по РБ посредством СМЭВ было подано 77 запросов о получении выписок из ЕГРИП и кадастровых выписок и 17 запросов в ФНС о получении сведений из единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Следующим направлением является эффективное управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной и не разграниченной государственной собственности.

По состоянию на 01.01.2016 Комитетом заключено 3 883 договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения общей площадью 2,44 тыс. га и 11 договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Республики Башкортостан.

В тоже время, в 2015 году одним из приоритетных, но и проблемных направлений деятельности Комитета явилась работа с должниками по арендной плате за пользование муниципальными помещениями и земельными участками.

Комитетом разработан и утвержден Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан план-график мероприятий по исполнению плановых показателей неналоговых поступлений бюджета городского округа.

Безусловно, есть определенные сложности с наличием дебиторской задолженности, которые связаны, в том числе и с экономической ситуацией в стране, недобросовестным поведением самих арендаторов. Сумма долга на 01.01.2016 составила 208,5 млн. руб. из них:

1) 56 млн. рублей является безнадежной задолженностью (перерасчет по судебному решению, банкротство);

2) 14,5 млн. рублей – сумма выпадающих доходов в связи с уменьшением кадастровой стоимости по решению суда;

3) 52 млн. рублей – имеется решение суда, находится в суде на рассмотрении, имеется исполнительный лист.

В связи с этим Комитетом последовательно проводится и будет проводиться в дальнейшем претензионно-исковая работа. В 2015 году подготовлено и направлено в общей сложности 86 исковых заявлений на сумму 119,1 млн. рублей, а также 420 претензий на общую сумму 187,602 млн. рублей.

В пользу бюджета городского округа по предъявленным Комитетом претензиям и исковым заявлениям оплачено 59,806 млн. рублей.

В 2015 году в пользу Комитета вынесено 61 судебное решение на общую сумму 46,335 млн. рублей. Следует отметить решение Арбитражного суда РБ о возврате городскому округу земельного участка общей площадью 363 872 кв.м.

Также служащими Комитета постоянно проводятся мероприятия по извещению арендаторов, в том числе через средства массовой информации, о необходимости произвести оплату арендной платы.

Эффективной мерой по снижению задолженности является работа межведомственной комиссии по мобилизации доходов, на заседания которой каждую неделю приглашаются по 5 – 10 арендаторов земельных участков.

Также, в целях стимулирования арендаторов к погашению задолженности по арендным платежам в 2016 году планируется проведение разовой «амнистии» (списания) по начисленным пеням за просрочку платежей за аренду муниципального имущества, в том числе земельных участков и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, перед бюджетом городского округа. Должникам будет предоставлена возможность освобождения от уплаты пеней за просрочку платежей, при условии полного погашения ими основного долга по арендной плате. При этом следует отметить, что на уровне Республики Башкортостан уже принято соответствующее Постановление Правительства, позволяющее списать пени за просрочку платежей в государственный бюджет.

Одним из важнейших направлений деятельности Комитета является обеспечение земельными участками категорий граждан, имеющих право на однократное и бесплатное их получение. В настоящее время на получение земельного участка состоят в очереди 1 696 человек, в т.ч. 821 многодетная семья. В 2015 году бесплатно земельные участки получили 123 семьи, из них 39 многодетных семей.

Ситуация осложняется тем, что в пределах территории городского округа практически отсутствуют резервные площадки.

Кроме того, для решения данной проблемы проводятся подготовительные мероприятия по изменению границ городского округа за счет части территории Краснокамского района республики.

Основной целью в сфере земельно-имущественных отношений является обеспечение условий для социально-экономического развития городского округа путем вовлечения в хозяйственную деятельность земельных участков, нежилых помещений, находящихся в введении городского округа и эффективного использования существующего недвижимого фонда.

Исполняющий обязанности

председателя Комитета по управлению

собственностью Министерства

земельных и имущественных отношений

Республики Башкортостан

по г. Нефтекамску Е.А. Волкова

Таблица 1

Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки

(городской округ город Нефтекамск Республики Башкортостан)

тыс. рублей

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Годы | Сумма задолженности на 01 января | Начислено за год | Поступило в течении года | Задолженность на 31 декабря |
| 2013 | 252 | 150 | 150 | 252 |
| 2014 | 252 | 160 | 170 | 190 |
| 2015 | 190 | 199 | 146  (текущие платежи)  45  (задолженность за предыдущие периоды) | 199 (из них на 52 млн. рублей имеются исполнительные листы и решения суда, 14,5 млн. рублей – сумма выпадающих доходов в связи с уменьшением кадастровой стоимости по решению суда) |