

Отчет об итогах работы Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «город Свирск» за 2014 год

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации является структурным подразделением администрации города Свирска, подотчетен мэру и Думе города Свирска и выполняет организационно-распорядительные функции в сфере управления, владения и распоряжения муниципальным имуществом и земельными ресурсами. В своей деятельности Комитет руководствуется установленным действующим законодательством Российской Федерации и нормативно-правовой базой муниципального образования «город Свирск».

Основная задача управления в сфере имущественных отношений – формирование и эффективное использование муниципальной собственности в целях пополнения бюджета муниципального образования «город Свирск».

Один из результатов работы Комитета – это доход, получаемый в бюджет города от управления и распоряжения муниципальной собственностью, так по итогам деятельности Комитета за 2014 год в бюджет города поступило 28 015 тыс. руб., из них: неналоговых доходов – 17 658 тыс.руб., налоговых доходов – 10 357 тыс. руб., в том числе,

налог на имущество физических лиц – 1 164 тыс.руб., что в общем объеме на 9 % ниже, чем по итогам 2013 года.

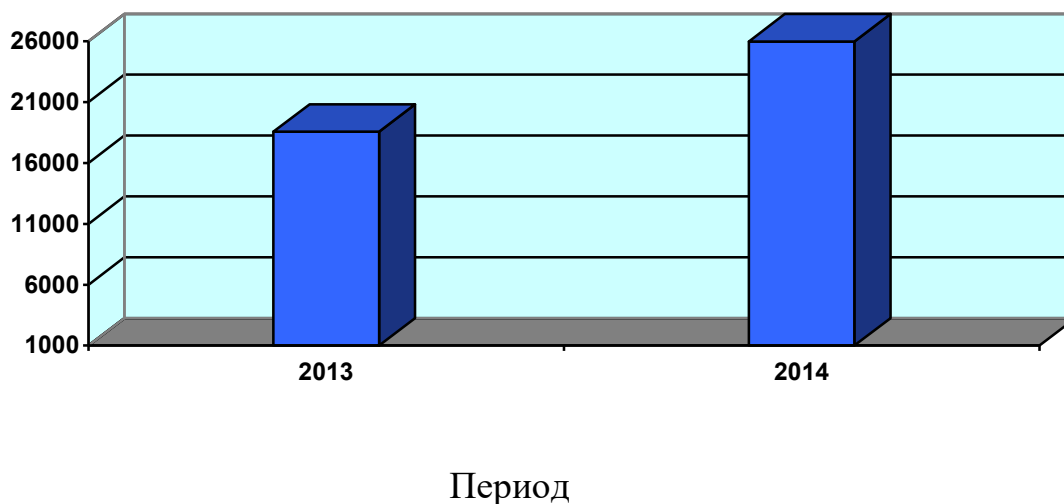
земельный налог – 9 193 тыс. руб., что в общем объеме на 82% выше, чем по итогам 2013 года.

В общей сумме собственных доходов администрации, доля доходов администрируемых Комитетом составляет 39%, что на 13 % больше в сравнении с 2013 годом.

Общая динамика поступления доходов в сравнении с 2013-2014 годами, представлена в таблице и показана на диаграмме:

<i>Наименование дохода</i>	<i>Поступления в 2013 год, тыс. руб.</i>	<i>Поступления в 2014 год, тыс. руб.</i>
Аренда имущества	1 773	3 805
Аренда земли	4 148	6 118
Продажа имущества	5 963	4 790
Продажа земли	344	905
Налог на имущество	1 283	1 164
Земельный налог	5 063	9 193
Найм		2 040
ИТОГО	18 574	28 015

Сумма, тыс. руб.



Комитетом постоянно ведётся контроль за своевременностью поступления платежей от использования муниципального имущества. В отношении задолженности по аренде земельных участков и нежилых помещений ведётся претензионная работа. За 2014 год подготовлено 52 акта сверки в отношении задолженности по договорам аренды нежилых помещений на сумму 5 814 470 рублей (взыскано 2 785 393 рубля) и в отношении задолженности по договорам аренды земельных участков на сумму 3 903 627 рублей (взыскано 1 330 924 рубля).

Значительное повышение поступления неналоговых доходов от использования муниципального имущества связано с повышением платежеспособности арендаторов, так за пользование муниципальным имуществом Управляющей компанией «Город» в 2014 году перечислено в бюджет города 1 489 тыс.рублей, заключены договоры аренды с новым юридическим лицом ООО «Водоканал», сумма поступлений по которым составила 1 069,3 тыс. рублей

Доходы администрируемые Комитетом по управлению муниципальным имуществом за 2014 год увеличились на 40 % в сравнении с 2013 годом.

Передача в аренду имущества является самым стабильным неналоговым доходом. Эффективность передачи в аренду муниципального имущества заключается не только в получении доходов, но и в виде улучшения и сохранения имущества

По состоянию на 31.12.2014г. действовал 21 договор аренды на нежилые помещения, 4 договора аренды на объекты коммунальной инфраструктуры, 2 договора аренды движимого имущества и 6 договоров аренды на 31 единицу транспортных средств.

Принимая во внимание изменение действующего законодательства комитетом продолжена работа по сдаче в аренду имущества на аукционах. За период 2014 года проведено 10 аукционов по продаже права аренды за пользование муниципальным имуществом, по

результатам проведенных аукционов заключено 6 долгосрочных договоров аренды транспортных средств, 16 краткосрочных договоров аренды нежилых помещений и 5 долгосрочных договоров аренды нежилых помещений. Доходы, полученные от переданного в аренду муниципального имущества по состоянию на 31.12.2014 года составили 3 805,6 тыс.рублей, что на 115 % больше в сравнении с доходами от передачи в аренду в 2013 году. Без проведения торгов заключено 4 договора безвозмездного пользования с органами государственной власти органами и с общественными организациями города.

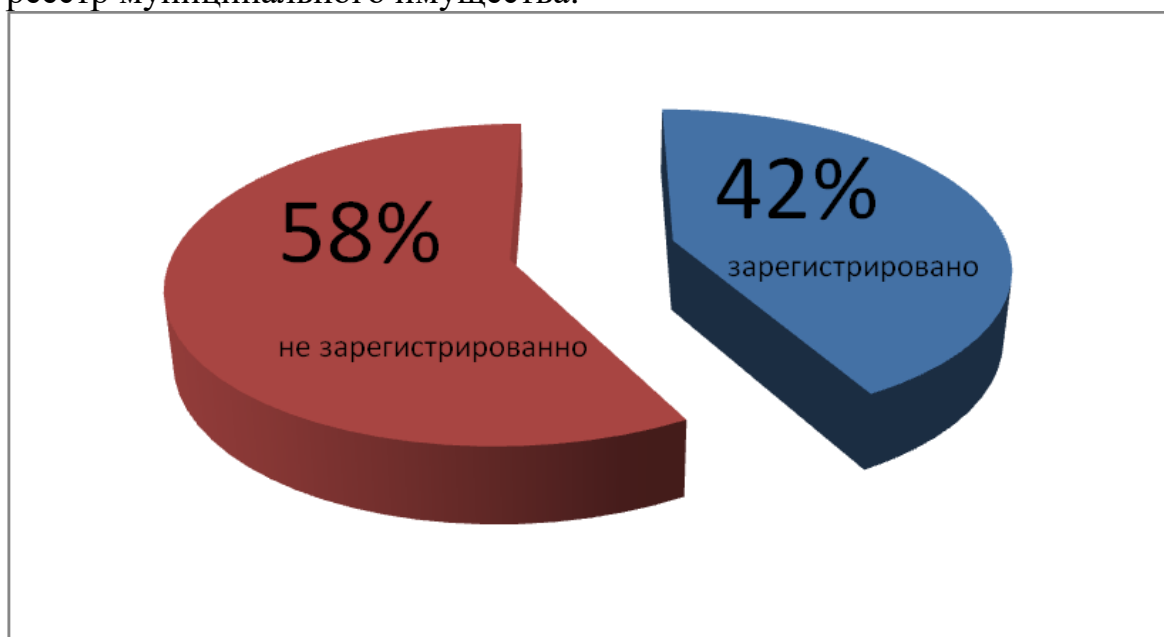
Для проведения аукционов на право заключения договоров аренды, а так же продажи муниципального имущества обеспечено проведение оценки рыночно обоснованной ставки арендной платы и оценки рыночной стоимости объектов муниципального имущества. На эти цели из средств местного бюджета в 2013 году потрачено 211 000 рублей, в 2014 году заключено договоров на сумму 93 000 рублей.

Для обеспечения проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества для последующей регистрации права муниципальной собственности из средств местного бюджета в 2013 году потрачено 182 567 рублей, в 2014 году заключено договоров на сумму 23 000 рублей.

Комитетом планомерно ведется работа по технической инвентаризации муниципальной собственности и регистрации права муниципальной собственности на объекты недвижимости.

За период 2014 года зарегистрировано право муниципальной собственности на 9 объектов нежилого фонда, общей площадью 14 034,50 кв.м.

По состоянию на 31.12.2014 общее количество объектов нежилого фонда, зарегистрированных в Едином государственном реестре прав составляет 58 ед. (общей площадью 58,1 тыс.кв.м.), что от общего количества объектов нежилого фонда, а их 137 ед. (общей площадью 66,8 тыс.кв.м) составляет 42 % объектов нежилого фонда включенных в реестр муниципального имущества.



Кроме того осуществлялась работа по регистрации прав муниципальной собственности на объекты коммунальной инфраструктуры с целью исполнения распоряжения Правительства Иркутской области от «Об утверждении графиков регистрации прав муниципальной собственности на объекты энергетики и коммунальной сферы, в том числе бесхозные объекты, и передачи их в концессию или долгосрочную аренду (более 1 года)» по состоянию на 31.12.2014 года зарегистрировано право муниципальной собственности на:

3 - нежилых здания котельной (ул. Промучасток,5, ул. Добролюбова, 12/1, мкр. Березовый, ул. Набережная 1/1) общей площадью 8 775,2 кв.м.;

- тепловые сети мкр. Березовый, протяженностью 1 607 м;
- водопроводные сети, протяженностью 31 192 м.

В 2014 году реестр муниципальной собственности пополнился тремя объектами недвижимого имущества, безвозмездно переданными Обществом с ограниченной ответственностью «Востсибэлемент-Сети» это:

- производственное сооружение-станция нейтрализации №72, предназначенная для нейтрализации сточных вод, общей площадью 481,8 кв.м;

- производственное здание Сан-тех. Цеха, общей площадью 51,2 кв.м

- земельный участок для размещения здания Сан-тех.цеха, площадью 654 кв.м, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Свирск, Промучасток № 7.

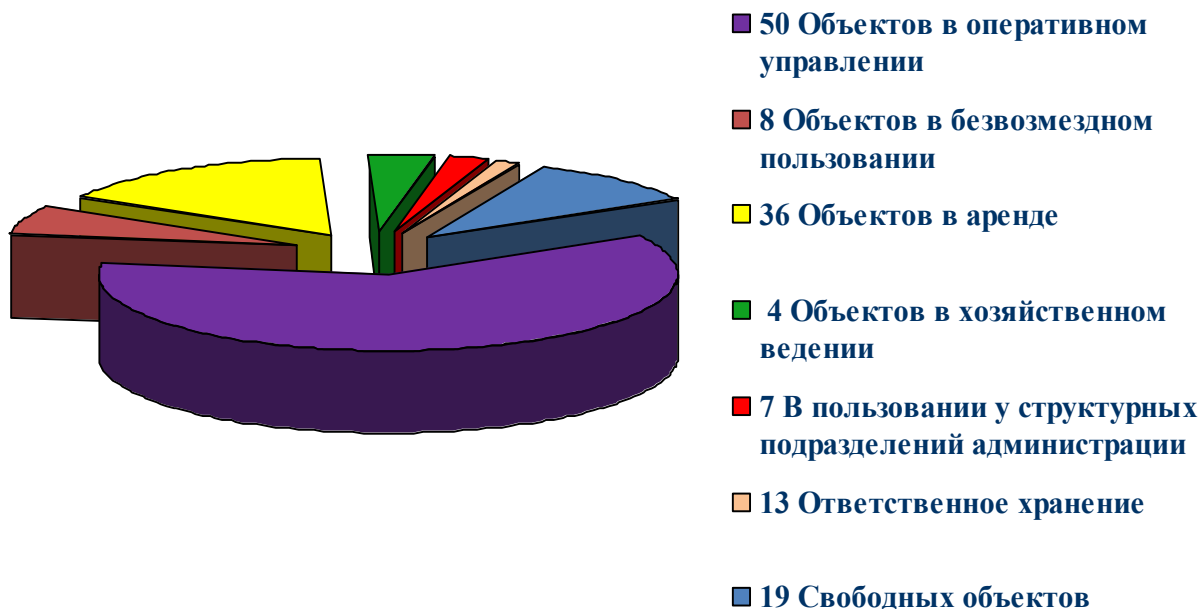
Объекты недвижимости включены в реестр муниципальной собственности и переданы в аренду ООО УК «Водоканал» для оказания услуг населению.

Кроме того в целях эффективного использования муниципальным имуществом выполнены мероприятия по переводу двух жилых помещений в нежилые, расположенные по адресу: Иркутская обл., г.Свирск, ул. Чкалова, д.3, кв.1, 2., в дальнейшем данные объекты планируется включить в план приватизации муниципального имущества на 2015 год.

По состоянию на 31.12.2014 в реестре муниципальной собственности числится 137 объектов нежилого фонда общей площадью 66,8 тыс. кв.м,

<i>Объекты нежилого фонда</i>	<i>Количество</i>	<i>Площадь, тыс. кв.м</i>
В оперативном управлении	50	40,5

В безвозмездном пользовании	8	4,1
В аренде	36	10,7
В хозяйственном ведении	4	2,4
В ответственном хранении	13	1,1
У структурных подразделений	7	1,4
Не используются (свободные)	19	6,6
ИТОГО	137	66,8



В реестре муниципальных организаций на 31.12.2014 года числится 34 муниципальных учреждений и предприятий.

<i>Учреждения</i>	<i>Количество</i>
Образование	5
Дошкольное образование	6
Дополнительное образование	2
Культура	4
Спорт	2
Унитарные предприятия	2
Органы местного самоуправления	7
Прочие	6

В 2014 году приватизация муниципального имущества осуществлялась в соответствии с планом приватизации.

В 2014 году продано шесть объектов недвижимости:

2 здания - ул. Киевская, 18/А; ул. Лермонтова, 11/3;

4 помещения - ул. Молодежная,3; ул. Молодежная, 1/А-1; ул. Маяковского,1; микрорайон Березовый, ул. Серегина, д.5-10; и 4 транспортных средства.

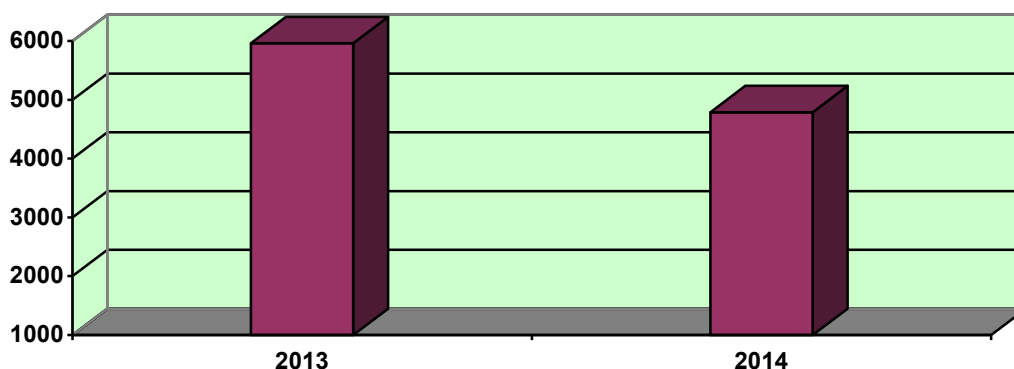
Всего в бюджет города от реализации объектов муниципального имущества в 2014 году поступило 4 790 тыс. рублей.

Динамика поступления доходов от приватизации муниципального имущества 2013-2014 года представлена в таблице и на диаграмме:

<i>Наименование вида дохода, тыс. руб.</i>	<i>Поступления в 2013 год, тыс. руб.</i>	<i>Поступления в 2014 год, тыс. руб.</i>
Поступления средств от продажи муниципального имущества	5 963	4 790

Диаграмма

Сумма, тыс. руб.



Период

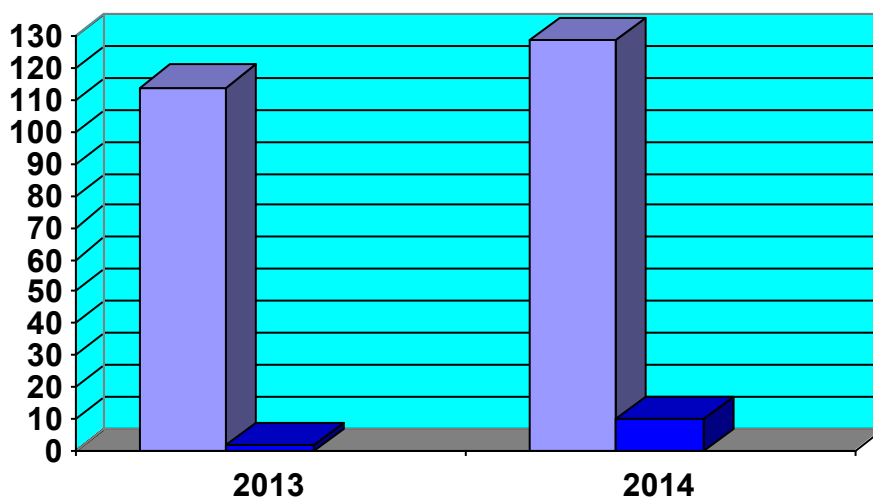
Следующим направлением в деятельности Комитета в сфере управления муниципальной собственностью, является эффективное управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной и не разграниченной государственной собственности.

По состоянию на 31.12.2014 года заключено 129 договоров купли-продажи земельных участков с физическими лицами общей площадью 113 252 кв.м и 10 договоров купли-продажи с индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами общей площадью 8 574 кв.м на сумму 905 375 рублей.

Общая динамика по заключению договоров купли-продажи земельных участков в сравнении за 2013-2014 годы представлена в таблице:

Таблица

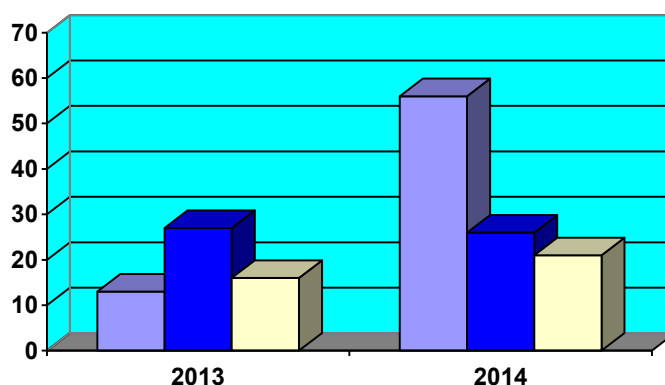
Наименование	2013	2014
Количество договоров купли продажи с ФЛ	114	129
Количество договоров купли продажи с ИП и ЮЛ	2	10
Итого	116	139



По состоянию на 31.12.2014 г. действует 21 договор аренды земельных участков с юридическими лицами, общей площадью 60,5 га и 26 договоров аренды земельных участков с индивидуальными предпринимателями, общей площадью 2,29 га и 56 договоров аренды с физическими лицами для индивидуального жилищного строительства общей площадью 4,5 га.

Общая динамика по заключению договоров аренды земельных участков в сравнении за 2013-2014 годы представлена в таблице 1:

Наименование	2013	2014
Количество договоров аренды с ФЛ	13	56
Количество договоров аренды с ИП	27	26
Количество договоров аренды с ЮЛ	16	21
Итого	56	103



В соответствии с Законом Иркутской области «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан» семьям, имеющим трех и более детей предоставлены 3 земельных участка общей площадью 2 500 кв.м.

По состоянию на 01.01.2015 в реестре муниципальной собственности числится 40 земельных участков, включенных в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним общей площадью 41,7 га, из них на праве постоянного (бессрочного) пользования за муниципальными учреждениями закреплено 24 земельных участка общей площадью 26,2 га.

В 2014 году проведен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для строительства многоквартирных домов, в результате которого заключен договор аренды земельных участков для строительства многоквартирных домов по ул. Ленина общей площадью 14 614 кв.м с единственным участником аукционов ООО «ПСМ-Иркутск» по начальной минимальной цене договора - 1 080 700 (один миллион восемьдесят тысяч семьсот) рублей в год. Денежные средства по вышеуказанному договору аренды перечислены в 2014 году в полном объеме.

В соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», завершены работы по постановке границ населенного пункта муниципального образования «город Свирск» на государственный кадастровый учет. Сведения о границе населенного пункта муниципального образования «город Свирск» внесены в государственный кадастр недвижимости 01.08.2014 г.

В целях исполнения решения Черемховского городского суда, Комитетом поставлены на государственный кадастровый учет земельные участки, занятые городскими лесами общей площадью 157,9 га. В настоящее время стоит вопрос о регистрации права муниципальной собственности на вышеуказанные земельные участки.

Во исполнение полномочий в сфере организации сбора, вывоза бытовых отходов и мусора, проведена работа по переводу земель из одной категории в другую в отношении земельного участка для размещения полигона ТБО. Земельный участок общей площадью 33 га сформирован в соответствии с требованиями земельного законодательства и предоставлен в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «Гарант».

В целях соблюдения юридическими и физическими лицами выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению и использовании земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов, также без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности комитет принял участие в 40 проверках в отношении физических лиц и в 7 проверках в отношении юридических лиц.

В целях увеличения доходов местного бюджета, а также организации контроля за начислением и поступлением земельного налога от физических лиц, проведены мероприятия по оформлению права пользования земельными участками без оформленных в установленном законном порядке документов, на которых расположены оформленные в собственность объекты недвижимого имущества. По сведениям Межрайонной инспекции ФНС России № 18 по Иркутской области комитетом подготовлены и направлены уведомления физическим лицам по оформлению права пользования земельным участком. По результатам проведенных мероприятий из 284 участков гражданами в 2014 году оформлено 30 земельных участков. В отношении земельных участков, используемых без оформленных в установленном законом порядке правоустанавливающих документов запланировано проведение муниципального земельного контроля на 2015 год с целью привлечения физических лиц к оформлению прав на земельные участки, а также к административной ответственности.

В истекшем периоде продолжена работа по формированию реестра муниципальной собственности, с использованием автоматизированной информационной системы «Управление имуществом», на 31.12.2014 года в реестре числится 1361 объектов муниципального имущества общей балансовой стоимостью **903 410 879 тыс. рублей**: из них 830 объектов недвижимого имущества, в том числе: сооружения – 12 ед., электрические сети - 38 ед., коммунальные сети – 42 ед., нежилые здания – 91 ед., нежилые помещения – 46 ед., жилые дома – 56 ед, жилые помещения – 412 ед., автомобильные дороги – 92 ед., земельные участки – 41 ед., и 531 объектов движимого имущества, в том числе 48 ед. транспортных средств.

В соответствии с Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» за 2014 год по народным инициативам приобретено муниципальное имущество на общую сумму **2 199 998,60 тыс. рублей**.

В 2014 году Благотворительным Фондом местного сообщества «Свирск» в муниципальную собственность муниципального образования «город Свирск», было передано движимое имущество на общую сумму **2 400 000 руб.**

За 2014 год из государственной собственности Министерством имущественных отношений Иркутской области передано в муниципальную собственность «город Свирск» движимое имущество на сумму **7 795 237 руб. 71 коп.**

Полученное имущество включено в реестр муниципальной собственности и передано в пользование организациям и учреждениям.

Поступление имущества в бюджет муниципального образования «город Свирск», представлено в таблице 6:

Имущество, закрепленное за муниципальным образованием «город Свирск»	2013 год тыс.руб.	2014 год тыс.руб.
Из государственной собственности	2 689	7 795
По народным инициативам	8 209	2 200
Передано безвозмездно	4 610	2 400
Итого внебюджетные источники	15 508	12 395

В целях приведения в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации нормативной базы муниципального образования «город Свирск», Комитетом по управлению муниципальным имуществом проводилась работа в рамках утвержденного плана работы Думы на 2014 год по подготовке проектов решений Думы, регулирующие вопросы управления муниципальным имуществом. Все выносимые проекты были приняты Думой города Свирска.

Так в частности изменения и дополнения коснулись вопросов учета имущества в Реестре муниципальной собственности и полномочий в области приватизации муниципального имущества.

В связи с проведенной в 2013 году кадастровой оценкой земель населенных пунктов на территории Иркутской области Комитетом по управлению муниципальным имуществом дважды вносились изменения в решение Думы г. Свирска от 27.08.2013 № 41/264-ДГ «Об утверждении Порядка применения и определения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования». Изменений коснулись коэффициенты, используемые при расчете арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности и торговли. Так арендная плата за земельные участки, предназначенные для размещения объектов промышленности, была приравнена к земельному налогу в целях создания предпосылок для развития производственных мощностей на территории г. Свирска. Корректировка коэффициентов, используемых для объектов торговли, производилась в целях установления обоснованной арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков на территории Иркутской области.

Негативным фактором проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Иркутской области, является распространяющаяся практика обжалования кадастровой стоимости в сторону понижения собственниками земельных участков. Так только за 2014 год в комиссию о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости обратилось шесть предприятий, имеющих в собственности 10 земельных участков, расположенных на территории города Свирска. Потери местного бюджета по вышеуказанным

земельным участкам будут составлять в виде недополученных налоговых отчислений около одного миллиона рублей ежегодно.

В связи с чем, в целях защиты своих экономических интересов, Комитетом было направлено 5 заявлений в Арбитражный суд и Иркутский областной суд по обжалованию решений, понизивших кадастровую стоимость вышеуказанных земельных участков. К сожалению в процессе рассмотрения аналогичных дел сложилась негативная судебная практика и судами было отказано в удовлетворении требований Комитета. Однако положительным моментом можно выделить тот факт, что в результате активных действий администрации г. Свирска, к решению данной проблемы были подключены органы законодательной и исполнительной власти Иркутской области. В связи с чем началась работа по подготовке изменений в федеральное законодательство соответствующими органами власти.

За отчетный период Комитет участвовал в 9 экономических спорах в судах Иркутской области в рамках искового производства. По пяти вышеуказанным делам Комитет является истцом, в одном деле участвовал как ответчик, по остальным делам привлекался в качестве третьего лица. На сегодняшний день требования Комитета удовлетворены на общую сумму 241 000 руб. по двум решениям производится освобождение незаконно занятых земельных участков.

Так в частности Арбитражным судом Иркутской области было взыскано с ИП Диановой Н.В. 116 000 руб. за фактическое пользование земельным участком, с ИП Пашковой И.Т. сумма в размере 26 000 руб. за фактическое пользование земельным участком и задолженность по арендным платежам, за ненадлежащее исполнение муниципального контракта с поставщика взыскано 99 000 руб.

Черемховским городским судом по иску Комитета было вынесено решение об освобождении земельного участка Перевозниковой Л.П. Аналогичные действия по освобождению самовольно занятого земельного участка Черемховский городской суд обязал произвести ООО «Вудмастер»

Помимо претензионно-исковой работы, Комитет ведет деятельность по принудительному исполнению должниками вышеуказанных решений судов. Так на сегодняшний день в Федеральной службе судебных приставов находится шесть исполнительных производств по взысканию денежных средств и освобождению незаконно занятых земельных участков. Однако в связи с неудовлетворительной работой судебных приставов-исполнителей данные обязательства перед комитетом не выполнены. В связи с чем Комитет ведет постоянную переписку с ФССП по Иркутской области и прокуратурой г. Черемхово, требуя активизации работы по исполнению решений судов.

За истекший период Комитет по управлению муниципальным имуществом провел очередной комплекс работ по совершенствованию порядка предоставления муниципальных услуг населению и юридическим лицам. В 2014 году трижды вносились изменения в административные регламенты по предоставлению муниципальных

услуг. На сегодняшний день ведется работа по полной переработке действующих регламентов в связи с утверждением на уровне субъекта федерации типовых административных регламентов, а так же в связи со вступившими в законную силу обширные изменения в Земельный кодекс РФ.

За отчетный период текущего года в комитет по управлению муниципальным имуществом поступило 997 документов (запросы, письма, заявления) для рассмотрения и исполнения от физических и юридических лиц, а также курирующих министерств и ведомств. Все документы были обработаны сотрудниками Комитета, на все запросы была предоставлена соответствующая информация.

Основной проблемой работы Комитета остаётся - недостаточность бюджетных средств для полной инвентаризации объектов недвижимости и земельных участков, а также их рыночной оценки, для осуществления регистрации в ЕГРП в целях последующего распоряжения данным имуществом.

Основные направления деятельности Комитета:

- обеспечить контроль за использованием муниципального имущества по целевому назначению;
- обеспечить контроль поступления доходов от использования имущества;
- своевременно принимать меры по недопущению задолженности от использования муниципального имущества в бюджет муниципального образования.

Председатель

Е.Н. Бережных