

Отчет начальника Отдела по управлению муниципальным имуществом и
вопросам сельского хозяйства Свердловского района о проделанной работе за
2016 год

Отдел по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области (далее – Отдел) был создан 16 ноября 2005 года, путем реорганизации ранее созданного Комитета по управлению муниципальным имуществом.

Отдел является органом исполнительной власти Свердловского района специальной компетенции и подотчетен Главе администрации Свердловского района и Главе района.

В своей деятельности Отдел руководствуется Конституцией РФ, законами Орловской области, федеральными законами, законами Орловской области, постановлениями правительства РФ и Орловской области, Уставом муниципального образования Свердловский район, нормативными документами, принимаемыми Свердловским районным Советом народных депутатов, постановлениями и распоряжениями главы администрации Свердловского района.

Согласно штатному расписанию численность Отдела в течение всего 2016 года составляла 4 человека – Начальник Отдела, главный специалист Отдела по управлению муниципальным имуществом, главный специалист по муниципальным закупкам и торгам, специалист Отдела.

Основная задача, которая стоит перед Отделом - это рациональное и эффективное использование муниципального имущества и земельной собственности Свердловского района.

Реализация поставленных перед Отделом задач позволила обеспечить поступление в районный бюджет в отчетном году неналоговых доходов в сумме 20 437,9 тыс. руб., в том числе от продажи земельных участков и не востребованных земельных долей – 9 653,8 тыс. руб., от аренды земель – 10 034,9 тыс. руб., от аренды нежилых помещений – 749,1 тыс. руб.

В соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации арендная плата, средства от продажи права на заключение договоров аренды и доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и расположенных в границах сельских поселений муниципальных районов, по нормативу 100 процентов поступают в бюджет муниципального района, а за земельные участки, расположенные в границах городских поселений по нормативу 50 процентов поступают в бюджет муниципального района.

В соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

В случае заключения договора аренды на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов на территории Орловской области в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса РФ установлен постановлением правительства Орловской области от 30.12.2014 №443.

Арендная плата в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах по установленной для Свердловского района ставке арендной платы – 0,8 %.

Годовая арендная плата за использование земельных участков в иных не названных мною случаях, определяется по установленной формуле и равна кадастровой стоимости земельного участка умноженной на коэффициент категории арендаторов и умноженной на установленный индекс инфляции (1,127).

При расчете годовой арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципальных районов Орловской области, применяются коэффициенты категорий арендаторов, утверждаемые уполномоченными органами местного самоуправления соответствующих муниципальных районов. В Свердловском районе коэффициенты категорий арендаторов земельных участков утверждены решением Свердловского районного Совета народных депутатов от 27.12.2013 №32/188. Категории арендаторов сформированы по виду разрешенного использования земельного участка.

В соответствии со статьей 66 Земельного кодекса РФ, статьей 24.17 Федерального закона (от 29.07.1998 №135-ФЗ) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), постановлением Правительства РФ от (08.04.2000 №316) «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель», результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Орловской области утверждены постановлением Правительства Орловской области от 26.12.2014 №436, земель населенных пунктов Орловской области – постановлением Правительства Орловской области от 25.12.2014 №419.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Законом об оценке. В соответствии с Законом об оценке в каждом регионе переоценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года.

Результаты определения государственной кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде:

- физическими лицами и юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;
- органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке сведения о кадастровой стоимости применяются с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости. В декабре 2015 года и в течение 2016 года кадастровую стоимость арендуемых и находящихся в собственности земельных участков оспорили 4 юридических лица в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Орловской области – Общества с ограниченной ответственностью «Авангард-Агро-Орел», «Путь жизни», «Братское» и «Орелагропром», в Орловском областном суде кадастровую стоимость земельных участков оспорил 1 арендатор - Теплов И.М.

В соответствии со всеми решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и решением суда оспариваемая кадастровая стоимость земельных участков определена в размере их рыночной стоимости на основании представленных заинтересованными лицами отчетов о рыночной стоимости.

Из причитающейся уплате за 2016 год арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения в размере 9 389,6 тыс. рублей в бюджет поступило 8 642,3 тыс. рублей, задолженность составляет 747,3 тыс. руб. В течение 2016 года и 2-х месяцев текущего года погашена задолженность по уплате арендной платы за 2015 год по землям сельхозназначения организациями и гражданами в сумме 888,7 тыс. руб. Однако на сегодняшний день по некоторым арендаторам имеется переплата арендной платы. Общая сумма переплаты составляет 582,7 тыс. руб., и эта сумма будет зачтена в счет погашения причитающейся уплате суммы арендной платы за 2017 год.

По землям населенных пунктов всего на 01.01.2017 заключено 432 договора аренды, арендованная площадь составляет 1 041,1 тыс. кв. м, в т.ч в течение прошлого года – 68 договоров. Всего в течение 2016 в бюджет поступило 1 324,4 тыс. руб., из них от граждан - 500 тыс. руб., от юридических лиц – 824,3 тыс. руб. (Общая задолженность по договорам аренды земельных участков населенных пунктов на 01.01.2017 составляет 2 183,2 тыс. руб., она возросла в течение прошлого года на 858,8 тыс. руб., из них граждане должны 473,8 тыс. руб., юридические лица – 1 709,5 тыс. руб.)

В течение 2016 года проводилась определенная работа по уплате арендной платы с должниками, имеющими поквартальную задолженность. Всего в течение года было направлено арендаторам 392 информационных письма об изменении установленной договорами аренды годовой арендной платы в связи с изменением

государственной кадастровой стоимости земельных участков, а также 22 претензионных письма о необходимости уплаты имеющейся задолженности по арендной плате. В 2016 году отдел обращался в Арбитражный суд Орловской области со следующими исковыми заявлениями:

- 30.03.2016 года – с иском к ООО «Сапсан» о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 174 тыс. руб., пени в сумме 9,8 тыс. руб., всего – 183,9 тыс. руб., о расторжении договора аренды от 19.10.2011. Но 06.06.2016 года от иска отказались в связи с добровольным погашением ответчиком суммы задолженности и пени.

- 14.10.2016 года – с иском к ООО «Агро-синтез» о взыскании основного долга по арендным платежам по договору аренды от 29.12.2014 года за 2015 год в сумме чуть менее 162 тыс. руб., пени в сумме 19,8 тыс. руб., всего 181,8 тыс. руб., о расторжении указанного договора аренды земельного участка, об обязанности ответчика освободить занимаемый земельный участок.

13.01.2017 года судом вынесено решение об удовлетворении исковых требований в полном объеме. На данное решение Арбитражного суда обществом «Агро-синтез» подана апелляционная жалоба в Девятнадцатый Арбитражный апелляционный суд в г. Воронеже.

Стоит отметить, что обращение в суд с исками о взыскании задолженности является конечным этапом претензионной работы. Первоначальным этапом является отправка письменной претензии должнику. В 2016 году большинство крупных должников гасили задолженность в течение месяца с момента получения претензий, в связи, с чем обращение в суд с взысканием задолженности по арендной плате не требовалось.

В течение этого года арендаторам направлено 12 претензионных писем о неуплате:

- в срок до 10 января текущего года причитающейся за 2016 год арендной платы всего с пенями на сумму 986,4 тыс.руб., в том числе Обществам «Агро-синтез» - 243,6 тыс. руб., «Камз-Агро» - 17 тыс. руб., «Путь жизни» - 387,1тыс. руб., «АгроНива» - 126,2 тыс. руб., КФХ «Кубань» - 21тыс. руб., Иванову Л.Н. – 26,6 тыс. руб., Гаджимурадову И.Б. – 22,5 тыс. руб., Черникову К.В. – 15,3 тыс. руб., Чеснокову Д.А. – 45 тыс. руб., Иванову Л.Н. – 26,6 тыс. руб., Магомадову – 36,3 тыс. руб., Извекову – 45,7 тыс. руб., а также по этим должникам за 2015 год – на сумму 26,4тыс. руб., за 2014 год – на сумму 18,8 тыс. руб.

После получения претензионных писем погасили задолженность:

- в полном объеме: Общества «Камз-Агро», «Путь жизни», Черников К.В., Карпеев С.Г.;

- часть задолженности: Иванов Л.Н. – 30 тыс. руб.

Всего же на сегодняшний день 36 арендаторов земельных участков сельхозназначения имеют задолженность по арендной плате за 2016 год. Из них 2 имеют задолженность в сумме более 50 тыс. руб., 12 – от 10 до 50 тыс. руб., 14 – от 1 до 10 тыс. руб., 8 – до 1 тыс. руб.

В ближайшее время будут направлены претензионные письма всем остальным неплательщикам, и в случае неуплаты по истечении месяца со дня направления претензии – готовить исковые заявления в суд.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со статьей 39.3 Земельного кодекса осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Порядок определения цены земельных участков, государственная собственность не разграничена, при заключении договоров купли-продажи без проведения торгов на территории Орловской области в соответствии со статьей 39.4 Земельного кодекса РФ установлен постановлением правительства Орловской области от 17.08.2015 №382.

Цена земельных участков определяется в размере их кадастровой стоимости, за исключением следующих случаев:

- цена земельных участков определяется в размере 20 процентов их кадастровой стоимости при продаже земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, садоводства, индивидуального гаражного строительства или индивидуального жилищного строительства гражданам, являющимся собственниками зданий или сооружений, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и расположенных на приобретаемых земельных участках. Таких земельных участков в течение прошлого года продано 13, общей площадью 26,6 тыс. кв. м на сумму 232,5 тыс. руб.;

- цена земельных участков определяется в размере 60 процентов их кадастровой стоимости при продаже земельных участков, предоставленных гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, не указанным мною выше случаях и являющимся собственниками зданий или сооружений, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и расположенных на приобретаемых земельных участках. Таких земельных участков продано 3, общей площадью 30,7 тыс. кв. м на сумму 211,7 тыс. руб.

По цене в размере их кадастровой стоимости продано 2 земельных участка, общей площадью 645,4 тыс. кв. м на сумму 2 734,2 тыс. руб.

8 земельных участков на общей площади 1 166,8 тыс. кв. м, были проданы на торгах, проводимых в форме аукционов. Они продавались по рыночной оценке и общая стоимость продажи по ним составила 2 490,9 тыс. руб.

Всего же в отчетном периоде было продано 27 земельных участков на площади 187 га на сумму чуть менее 5 672 тыс. руб. От продажи не востребовавшихся земельных долей в бюджет поступило 3 981,9 тыс. руб.

Важной задачей Отдела является сдача в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности района. Доход от аренды недвижимого имущества за 2016 год составил 749,1 тыс. руб. Рост доходов от арендуемого имущества относительно 2015 года составил - 6,5%.

В настоящее время арендуют муниципальное имущество 6 организаций и граждан (Управление по организационному обеспечению Мировых судей Орловской области, Глава КФХ Ходырев Ю.И., НОУ ДПО Орловский учебный центр ДОСААФ России, ООО "Орелоблгаз" АО "Газпром газораспределение Орел, ИП Емельянов А.А.)

С начала 2017 года, список арендуемого имущества пополнился нежилым помещением в здании управления сельского хозяйства (арендует физическое лицо Алиев Ш.А., сумма годовой арендной платы – 31,1 тыс. руб.).

Кроме того в 2017 году Отделом планируется проведение аукционов на заключение договоров аренды на здание Водолечебницы (сумма годовой арендной платы – 127,5 тыс. руб.), комплекс помещений Дома Ветеранов в д. Хвощино (725,3 тыс. руб.), 2 нежилых помещения на первом и 7 – на втором этаже в здании управления сельского хозяйства и продовольствия (сумма годовой арендной платы будет известна после проведения оценки рыночной стоимости). Возможные поступления в бюджет от сдачи в аренду указанных помещений составят 963, 9 тыс. руб..

В течение 2016 года Отделом проводилась работа по продаже муниципального недвижимого имущества. Состоялся аукцион по продаже плотины, в д. Шамшино (цена продажи 38,6 тыс. руб.), не состоялся аукцион по продаже нежилого помещения бывшей Знаменской школы, по причине отсутствия заявок (начальная цена продажи - 3 179,9 тыс. руб.) В текущем году планируем снова выставлять данное здание на аукцион.

Отделом проводится работа по выявлению бесхозных объектов на территории Свердловского района с целью постановки на учет и последующим оформлением права собственности для реализации.

Производится закупка жилых помещений для обеспечения детей-сирот, в прошлом году было закуплено и обеспечено жилыми помещениями 7 детей-сирот путем заключения договоров социального найма. В приватизации жилых помещений в прошлом году дети-сироты не участвовали.

В своем докладе я намеренно подробно остановилась на законодательных и нормативных актах, регулирующих земельные отношения в связи с тем, что земельное законодательство в течение двух предыдущих лет претерпело существенные изменения, и состав депутатов районного Совета после выборов в сентябре прошлого года также существенно изменился.

После передачи с 01.03.2015 года полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, к городской и сельским поселениям сотрудники отдела в течение 2016 продолжали осуществлять прием заявок и оформление полного пакета документов по предоставлению земельных участков поселениями на территории района.

Отдел по управлению муниципальным имуществом района в течение 2016 работал в штатном режиме в соответствии с возложенными на него полномочиями.

В целях увеличения доходной части бюджета приоритетными в текущем году будут следующие направления:

- эффективное управление муниципальной собственностью и сдача в аренду недвижимого имущества района на долгосрочную перспективу;
- поддержка малого и среднего предпринимательства в целях сохранения здоровой и добросовестной конкуренции;

- реализация мероприятий по оптимизации государственного сектора района в целях снижения издержек и неэффективных трат бюджета;
- активизация претензионной работы с должниками и неплательщиками.
- открытость и доступность каждому жителю района предоставляемых Отделом услуг по возможности продажи и аренды земельных участков.

Начальник Отдела по управлению
муниципальным имуществом и вопросам
Сельского хозяйства Свердловского района



Л. И. Московцева