



**АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД НОВОМОСКОВСК**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.10.2022 № 3102

**Об утверждении муниципальной программы
«Имущественно-земельная политика
муниципального образования город Новомосковск»**

В соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением администрации муниципального образования город Новомосковск от 31.08.2022 № 2602 «Об утверждении порядка разработки и реализации муниципальных программ в муниципальном образовании город Новомосковск», на основании ст. 7, 9, 45 Устава муниципального образования город Новомосковск администрация муниципального образования **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить муниципальную программу «Имущественно-земельная политика муниципального образования город Новомосковск» согласно приложению.
2. Управлению информатизации и массовых коммуникаций разместить настоящее постановление на официальном сайте муниципального образования город Новомосковск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Настоящее постановление вступает в силу с 01.01.2023.

**Глава администрации
муниципального образования**

А.А.Бирюлин

002910



Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования
город Новомосковск
от 14.10.2022 № 3102

**МУНИЦИПАЛЬНАЯ ПРОГРАММА
«ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НОВОМОСКОВСК»**

**Стратегические приоритеты в сфере реализации муниципальной
программы «Имущественно-земельная политика
муниципального образования город Новомосковск»**

**Раздел 1. Оценка текущего состояния сферы имущественно-земельных
отношений в муниципальном образовании город Новомосковск**

Одной из важнейших стратегических целей для создания условий устойчивого экономического развития является эффективное использование муниципального имущества для удовлетворения потребностей граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц путем вовлечения его в экономический и гражданский оборот, и, как следствие, увеличение поступлений в бюджет муниципального образования город Новомосковск. Уровень развития имущественно - земельных отношений во многом определяет степень устойчивости экономики муниципального образования город Новомосковск и возможность его стабильного развития в рыночных условиях.

Повышение эффективности управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования город Новомосковск (далее - муниципальная собственность), является важной стратегической целью проведения политики муниципального образования город Новомосковск в сфере имущественно-земельных отношений для обеспечения устойчивого социально-экономического развития муниципального образования город Новомосковск (далее – муниципальное образование).

В сфере земельных отношений основными направлениями деятельности муниципального образования являются распоряжение, пользование и владение земельными участками. При этом решаются две основные задачи. Это формирование земельных участков для собственных нужд и осуществление

контроля за проведением землеустроительных и кадастровых работ по формированию земельных участков юридическими и физическими лицами для различных целей.

Территория муниципального образования составляет 88 803 га. В административных границах муниципального образования имеются земельные участки, принадлежащие на различных правах государственным учреждениям, юридическим и физическим лицам, а также земли, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с законодательством Российской Федерации администрация муниципального образования город Новомосковск (далее – администрация муниципального образования) уполномочена распоряжаться участками, находящимися в муниципальной собственности, а также всеми землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает деление земель по целевому назначению на различные категории. В муниципальном образовании есть земли следующих категорий:

Структура земельного фонда по категориям земель

Категории земель	Площадь, га	%
Земли сельскохозяйственного назначения	70322	79,19
Земли населенных пунктов	12243	13,79
Земли промышленности, транспорта	3105	3,5
Земли особо охраняемых территорий и объектов	47	0,05
Земли лесного фонда	592	0,66
Земли водного фонда	-	-
Земли запаса	2494	2,81
Всего земель	88 803	100,00

Так как доходы от сдачи в аренду или продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в полном объеме поступают в местный бюджет, необходимо регистрировать право собственности муниципального образования на большое количество земельных участков. На сегодня право собственности муниципального образования зарегистрировано на 1364 земельных участков.

В целях реализации программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства все земельные участки под многоквартирными жилыми домами должны быть поставлены на кадастровый учет. Из 1 323 многоквартирных домов, находящихся на территории муниципального образования, 1083 (81,86 %) поставлены на кадастровый учет. Необходимо завершить эту работу в отношении остальных земельных участков под

многоквартирными жилыми домами. Поставленные администрацией муниципального образования на государственный кадастровый учет вышеуказанные земельные участки переходят в дальнейшем бесплатно в общую долевую собственность собственников жилья.

В н.п. Красный Богатырь были сформированы 17 земельных участков для индивидуального жилищного строительства, которые в дальнейшем были переданы льготным категориям граждан. Необходимо продолжить формирование земельных участков для обеспечения ими многодетных семей, которые еще не реализовали свое право на получение земельных участков и число которых на данный момент составляет 764 семьи.

В 2020-2021 годах в отношении 2 кадастровых кварталов, в которых находятся 198 объектов недвижимости, проведены комплексные кадастровые работы. В 2023 запланировано проведение комплексных кадастровых работ в отношении 4 кадастровых кварталов, где находятся 585 объектов недвижимости.

За счет продажи права аренды земельных участков или продажи земельного участка с торгов обеспечиваются дополнительные поступления денежных средств в местный бюджет. В 2020-2021 годах проведено 33 аукциона, в результате которых было выручено более 17 млн. рублей.

Существенным источником пополнения бюджета муниципального образования является продажа земли под объектами, принадлежащими гражданам и юридическим лицам, и арендные платежи за участки.

В 2020-2021 году было продано 292 земельных участка на общую сумму 40,8 млн. рублей. В том числе земельные участки под объектами предпринимательской деятельности, производства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства.

В настоящее время действует более 1 600 договоров аренды земельных участков. Денежные поступления в местный бюджет по этим договорам в 2020 году составили 81,18 млн. рублей, в 2021 – 62,49 млн. рублей.

Также необходимо продолжить работу по передаче в муниципальную собственность невостребованных земельных долей земель сельскохозяйственного назначения. На сегодняшний день общая площадь невостребованных земельных долей на территории муниципального образования составляет 9 355,21 га.

Проведены работы по признанию права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли на общую площадь 5 613,06 га, из них признано право муниципальной собственности на 4 901,67 га.

При оспаривании заявителями кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке в ряде случаев возникает необходимость

проведения судебной экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков, определенной независимым оценщиком и представленной заявителями в суд, по вопросу соответствия указанных отчетов независимого оценщика требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и подтверждения рыночной стоимости земельных участков, определенной независимым оценщиком.

Важнейшим экономическим ресурсом развития экономики муниципального образования является муниципальное имущество. В современных условиях эффективное управление имуществом, находящимся в муниципальной собственности, оказывает положительное влияние на формирование местного бюджета.

Имущественный комплекс муниципального образования сегодня включает в себя 69,2 тыс. объектов движимого и недвижимого имущества. По итогам 2021 года этот показатель вырос на 1,97 % новых объектов, за счет приобретения движимого имущества, приема в муниципальную собственность движимого и недвижимого имущества от частных лиц, из федеральной собственности и из собственности Тульской области, а также регистрации права муниципальной собственности на бесхозяйное и выморочное имущество. В состав муниципального имущественного комплекса входит имущество казны, имущество, переданное в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальным предприятиям и учреждениям. В стоимостном выражении балансовая стоимость муниципального имущества составляет 4,5 млрд. рублей. Одним из основных элементов в структуре муниципальной собственности являются объекты недвижимости, составляющие 12938 единиц.

С целью более эффективного учета и использования муниципального имущества в муниципальном образовании внедрен программный комплекс SAUMI - система автоматизированного учета муниципального имущества, имеющая широкие возможности отображения и анализа необходимой управленческой информации, который позволяет учитывать весь спектр имущественных отношений.

Рост поступлений денежных средств в местный бюджет от использования муниципальной собственности в 2021 году по отношению к 2020 году составил 6,3%. В основном, за счет поступлений от приватизации имущества в порядке реализации преимущественного права выкупа арендаторами занимаемых ими помещений.

До 2028 года в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации необходимо проведение мероприятий по уточнению основных характеристик объектов капитального строительства, в том числе определение

координат местоположения инженерных сооружений и отдельно стоящих зданий, находящихся в собственности муниципального образования.

Участие в исполнении Дорожной карты по реализации целевой модели «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества», утвержденной заместителем Губернатора Тульской области 15 июля 2021 года, позволяет повышать инвестиционную привлекательность муниципального образования и эффективность управления муниципальной собственностью, путем сокращения сроков реализации мероприятий по государственной регистрации прав собственности за счет подачи документов на регистрацию в электронном виде.

В результате реализации всех мероприятий по управлению муниципальной собственностью к 2028 году планируется провести инвентаризацию 99 % муниципальной собственности и зарегистрировать право собственности муниципального образования на 99 % объектов нежилого фонда и сооружений. В результате инвентаризации будут выявлены объекты, расположенные на территории муниципального образования, которые в дальнейшем подлежат постановке на учет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как бесхозных с последующим оформлением на них права муниципальной собственности.

В связи с реализацией мероприятий в муниципальном образовании, проводимых в рамках региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденной постановлением правительства Тульской области от 30.12.2013 № 840 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», в которую включены все многоквартирные дома, являющиеся пригодными для проживания, появилась необходимость проводить ремонт или реконструкцию домов, находящихся в муниципальной собственности, но не являющихся многоквартирными.

К имуществу муниципального образования также относятся муниципальные предприятия и учреждения.

Муниципальные предприятия действуют во всех отраслях хозяйства муниципального образования, оказывая услуги, создавая рабочие места, получая доходы для собственного развития и муниципальной казны. Казенные предприятия практически не отличаются от учреждений, их можно условно считать коммерческими.

В муниципальном образовании на сегодняшний день рассматривается вопрос оптимизации количества муниципальных предприятий. Из ранее

существующих 57 предприятий сегодня работают 9. Из них 3 муниципальных унитарных предприятий - в сфере оказания коммунальных услуг, 1 – в сфере бытовых услуг, 1- в сфере торговли и 4 - по оказанию различных услуг населению.

Эффективность управления муниципальными унитарными предприятиями заключается, во-первых, в оптимизации количества муниципальных унитарных предприятий, исходя из функций и задач муниципального образования с определением конкретных целей и круга задач. При этом необходимо, чтобы создание организаций в форме унитарного предприятия осуществлялось исключительно в тех случаях, когда цели и задачи, ради которых оно создается, не могут быть реализованы хозяйствующими субъектами иных организационно-правовых форм. Во-вторых, в создании системы экономического мониторинга и контроля за деятельностью муниципальных унитарных предприятий. И, в-третьих, в разработке механизма взаимодействия администрации муниципального образования с руководителями муниципальных унитарных предприятий, стимулирующего их эффективную деятельность в интересах муниципального образования, в частности в увеличении поступлений в бюджет части чистой прибыли муниципальных предприятий и поступлений от использования муниципального имущества, закрепленного за унитарными предприятиями. При этом необходимо осуществить оптимизацию состава муниципальных унитарных предприятий, созданных до 08.01.2020, путем их ликвидации или реорганизации до 01.01.2025.

Для повышения эффективности управления муниципальными унитарными предприятиями, своевременного выявления негативных процессов, их оценки, предупреждения и устранения последствий должно проводиться регулярное наблюдение за финансово-хозяйственной деятельностью унитарных предприятий. Все муниципальные унитарные предприятия, функционирующие на территории муниципального образования, были переведены на бюджетное планирование и учет. Администрацией муниципального образования разработаны формы отчетности: бюджет доходов и расходов (БДиР) и бюджет движения денежных средств (БДДС) с дальнейшей консолидацией отчетности в программе 1С:Консолидация. Целью создания данной программы является увеличение поступлений доходов в местный бюджет за счет повышения эффективности управления муниципальными унитарными предприятиями. Реализация муниципальной программы зависит от ряда рисков, которые могут в значительной степени оказать влияние на значение показателей ее результативности и в целом на достижение

результатов муниципальной программы. К ним следует отнести макроэкономические, финансовые, правовые и управленческие риски.

Существующие на сегодняшний день проблемы, которые могут оказать влияние на реализацию муниципальной программы, заключаются в следующем:

- невозможно прогнозировать точное количество земельных участков, которые возможно будет сформировать, поставить на кадастровый учет и реализовать на земельных торгах, так как этот показатель зависит в первую очередь от экономической ситуации в стране и покупательского спроса на землю;

- возможность формирования и постановки на кадастровый учет земельных участков для малоэтажного жилищного строительства зависит от возможности присоединения земель, прилегающих к границам населенных пунктов и перевода из иных категорий в категорию земель населенных пунктов. В свою очередь подготовка документов для перевода возможна только после выполнения и утверждения соответствующей градостроительной документации;

- ожидаются изменения федерального гражданского и земельного законодательства, в результате которых изменятся основания для регистрации права муниципальной собственности на земельные участки, соответственно количество зарегистрированных участков может измениться;

- невозможно прогнозировать точное количество объектов недвижимого имущества, на которые необходимо будет изготовить техническую документацию и произвести оценку для включения в реестр муниципальной собственности и вовлечения в гражданско-правовой оборот, так как этот показатель зависит от имущества, находящегося в конкурсной массе предприятий – банкротов;

- несвоевременное и недостаточное финансовое обеспечение мероприятий муниципальной программы;

- несвоевременное выполнение работ;

- изменение условий реализации муниципальной программы;

- изменение регионального законодательства;

- природно-климатические факторы.

Макроэкономические риски связаны с возможностями снижения темпов роста экономики, уровня инвестиционной активности, с финансовым кризисом. Указанные риски могут отразиться на покупательской способности субъектов экономической деятельности, являющихся потенциальными покупателями муниципального имущества в рамках процесса приватизации. Также указанные

риски могут оказать влияние на результаты финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий.

Результаты деятельности муниципальных предприятий зависят от роста цен на товарном рынке, стоимости потребляемой ими продукции (работ услуг), что влияет на себестоимость их продукции, их финансовую устойчивость и платежеспособность. Спрос на их собственную продукцию (услуги, работы), платежеспособность партнеров и потенциальных потребителей их продукции (услуг, работ) также влияют на результаты.

Указанные факторы могут негативно сказаться на деятельности муниципальных предприятий, повлечь невыполнение планов (программ) финансово-хозяйственной деятельности, снижение рентабельности, невозможности осуществления прибыльной деятельности и привести к несостоятельности (банкротству).

Убыточная деятельность муниципальных предприятий и в последствии, их ликвидация (реорганизация) могут повлечь, соответственно, срыв выполнения плановых показателей по перечислению ими в муниципальный бюджет части прибыли и дивидендов.

Риск финансового обеспечения связан с недофинансированием основных мероприятий муниципальной программы в связи с потенциально возможным дефицитом местного бюджета. Указанный фактор не имеет приоритетного значения, но вместе с тем, может отразиться на реализации ряда мероприятий муниципальной программы, в частности, на организации предпродажной подготовки объектов.

К правовым рискам реализации муниципальной программы можно отнести:

- риски, связанные с изменениями законодательства (на федеральном и региональном уровне);
- риски, связанные с судебными спорами;
- правопритязания третьих лиц на объекты управления муниципальным имуществом.

Управленческие риски связаны с изменением политической обстановки, стратегических и тактических задач в работе по управлению муниципальным имуществом, принятием управленческих решений, влияющих на реализацию муниципальной программы.

Указанные риски могут повлиять на количественный и качественный состав юридических лиц и муниципального имущества, входящих в состав муниципального имущественного комплекса, которые необходимы для реализации муниципальных функций. Это, в свою очередь, повлияет на показатели (индикаторы) оптимизации состава муниципального имущества

(количество муниципальных предприятий), на показатели повышения эффективности управления муниципальными предприятиями (величины доходов, перечисляемых в муниципальный бюджет).

Изменение количественного состава юридических лиц, входящих в муниципальный имущественный комплекс, повлечет изменение имущественной составляющей и показателей совершенствования учета объектов муниципальной собственности (показателей технической инвентаризации, государственной регистрации прав на муниципальные объекты недвижимости и полноты их учета в реестре муниципального имущества).

В качестве мер управления указанными рисками в целях минимизации отрицательных последствий в процессе реализации муниципальной программы предусматриваются следующие:

- формирование системы управления муниципальной программой на основе распределения функций, полномочий и ответственности между куратором, ответственным исполнителем и соисполнителями муниципальной программы;

- обеспечение эффективного взаимодействия куратора, исполнителей и соисполнителей муниципальной программы в деятельности по управлению муниципальным имуществом;

- проведение мониторинга законодательства, влияющего на выполнение программных мероприятий, достижение поставленной цели и решение задач;

- проведение ежегодной корректировки показателей (индикаторов) и мероприятий программы по результатам мониторинга изменений внешних факторов, влияющих на реализацию муниципальной программы.

Раздел 2. Описание приоритетов и целей в сфере реализации муниципальной программы

Приоритетом муниципальной политики в имущественно-земельной сфере в долгосрочной перспективе является создание правовых, экономических и институциональных условий, способствующих развитию гибкого, эффективно функционирующего рынка имущества, повышению эффективности его использования, доступности предоставляемых муниципальных услуг населению.

Ситуация в данной сфере в среднесрочной перспективе будет определяться в зависимости от темпов восстановления экономики после пандемического кризиса, демографических факторов, реализации мер инвестиционной политики.

Муниципальная программа разрабатывается для целей формирования полноценного информационного массива в отношении объектов, находящихся на территории муниципального образования, позволяющего принимать оптимальные управленческие решения, направленные на распоряжение объектами.

Основным приоритетом реализации муниципальной программы является создание условий для вовлечения в хозяйственный оборот объектов муниципального имущества, повышения эффективности управления и распоряжения муниципальным имуществом, оптимизация состава и объёма муниципальной собственности с учетом обеспечения максимальной экономической эффективности, реализации функций жизнеобеспечения и безопасности, социальных городских задач.

Целями муниципальной программы являются:

1. Совершенствование механизмов управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящихся в собственности муниципального образования.

2. Совершенствование механизмов управления земельными ресурсами муниципального образования, вовлечение земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в муниципальном образовании, в экономический и хозяйственный оборот.

Разработка данной муниципальной программы обусловлена необходимостью проведения единой политики в сфере планирования финансового обеспечения и является продолжением достижения целей, определенных ранее действующей муниципальной программой.

Раздел 3. Задачи муниципального управления, способы их эффективного решения в управлении имущественно- земельными отношениями

Для достижения целей муниципальной программы необходимо решение следующих основных задач:

1. Вовлечение муниципального имущества в хозяйственный оборот, обеспечение его учета, сохранности и эффективного использования.

2. Совершенствование структуры имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий.

3. Формирование земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Обеспечение потребности льготных категорий граждан, проживающих

на территории Тульской области в обеспечении земельными участками.

5. Формирование земельных участков, проведение кадастровых работ в отношении земельных участков, сведения о точных границах которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, и земельных участках под объектами капитального строительства, которые находятся в собственности муниципального образования город Новомосковск.

6. Формирование и оценка земельных участков для их продажи и продажи права на заключение договоров аренды земельных участков на торгах.

7. Проведение комплексных кадастровых работ в процессе выполнения мероприятий муниципальной программы, в том числе в рамках реализации государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика»

8. Вовлечение в сельскохозяйственный оборот необрабатываемых земель сельскохозяйственного назначения и повышения эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения на территории муниципального образования.

9. Приобретение земельных участков для муниципальных нужд.

10. Проведение в ряде случаев судебной экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков, определенной независимым оценщиком и представленной заявителями в суд, при оспаривании заявителями кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке, по вопросу соответствия указанных отчетов независимого оценщика требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и подтверждения рыночной стоимости земельных участков, определенной независимым оценщиком.

11. Обеспечение эффективного осуществления муниципального земельного контроля в границах муниципального образования.

Достижение целей и задач осуществляется посредством реализации мероприятий в рамках комплексов процессных мероприятий, включающих в себя обеспечение эффективного использования имущества муниципального образования, его содержания, ремонта и реконструкции, мероприятий направленных на реформирование муниципальных унитарных предприятий.

По итогам реализации муниципальной программы к 2028 году планируется достижение следующих ожидаемых результатов:

- снижение доли объектов капитального строительства (инженерных сооружений и отдельно стоящих зданий), находящихся в собственности муниципального образования, не имеющих координат местоположения;

- снижение доли объектов нежилого фонда и сооружений, находящихся в собственности муниципального образования, не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости;

- ликвидация или реорганизация муниципальных унитарных предприятий;

- обеспечение содержания имущества казны муниципального образования в работоспособном состоянии;

- вовлечение земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в экономический и хозяйственный оборот.

- увеличение количества сформированных земельных участков, уточнение границ земельных участков, сведения о границах которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

- увеличение количества сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков для малоэтажного жилищного строительства;

- увеличение количества сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными жилыми домами;

- увеличение вовлеченных в сельскохозяйственный оборот необрабатываемых земель сельскохозяйственного назначения и повышение эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения на территории муниципального образования, в том числе за счет выявления невостребованных земельных долей;

- увеличение количества сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков, право собственности или право аренды, на которые подлежит продаже на торгах;

- проведение комплексных кадастровых работ в процессе выполнения мероприятий муниципальной программы, в том числе в рамках реализации государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика»;

- обеспечение доступа населения к информации о земельных участках;

- увеличение количества сформированных земельных участков для обеспечения потребности в земельных участках для льготных категорий граждан, проживающих на территории Тульской области.

Председатель комитета
по управлению имуществом

В.В. Тараскина