

**СОВЕТ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД КУМЕРТАУ РЕСПУБЛИКИ
БАШКОРТОСТАН**

РЕШЕНИЕ

**О рациональном и эффективном использовании земельных ресурсов
и муниципального имущества в городском округе город Кумертау
Республики Башкортостан**

Заслушав информацию председателя Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по г. Кумертау (далее – КУС МЗИО РБ по г.Кумертау) А.А. Бочкарева о рациональном и эффективном использовании земельных ресурсов и муниципального имущества в городском округе город Кумертау Республики Башкортостан, Совет городского округа город Кумертау Республики Башкортостан отмечает, что за 2013 год и 6 месяцев 2014 года КУС МЗИО РБ по г. Кумертау проведена определенная работа по осуществлению и реализации задач в указанном направлении деятельности. Данная работа была направлена на мобилизацию доходов от использования муниципального имущества, в том числе земельных участков, усиление контроля соблюдения требований законодательства при управлении и распоряжении муниципальным имуществом, в том числе земельными участками.

В области обеспечения поступления доходов от использования и продажи имущества в течение последних трех лет КУС МЗИО РБ по г.Кумертау обеспечивает рост поступления платежей в бюджет городского округа. В 2013 году доходы бюджета городского округа город Кумертау от использования и продажи имущества составили 59 455,17 тыс. руб., что составляет 75,54 % от доли общих неналоговых поступлений, за аналогичный период 2012 года - 72,73%. В 1 полугодии 2014 года доходы бюджета составили 30 399,06 тыс. руб., что составляет 73,38% от доли общих неналоговых поступлений, за 1 полугодие 2013 года – 75,6%.

Наибольший удельный вес в общей сумме полученных доходов имеют доходы от передачи в аренду земельных участков муниципальной собственности (9 601,44 тыс. руб. или 23,18%), доходы от приватизации муниципального имущества (6 937,03 тыс. руб. или 23,26%), а также доходы от передачи в аренду муниципального имущества (12 143,41 тыс. руб. или 29,31%).

С 2007 года КУС МЗИО РБ по г.Кумертау ведется работа по регистрации права государственной собственности Республики Башкортостан и собственности городского округа город Кумертау на земельные участки.

Доля площади земельных участков, с которых взимается арендная плата за землю в общей площади территории городского округа г. Кумертау составляет 31,8%, что соответствует 5396,25 га. По состоянию на 01 июля 2014 года на территории городского округа город Кумертау было заключено 2631 договоров аренды земельных участков. Доходы от арендной платы от использования земельных участков за 2013 год составили 20 635,51 тыс. руб. (к 2012 году рост на 134,3%), в том числе в местный бюджет 16 788,84 тыс. руб. (к 2012 году рост на 135,7%), за 1 полугодие 2014 года – 9 601,44 тыс. рублей (к 1 полугодию 2013 года снижение на 4%).

Большой проблемой является расторжение договоров аренды земельных участков и их изъятие, а также проведение муниципального земельного контроля.

По состоянию на 01 июля 2014 года доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, от общей площади территории городского округа г. Кумертау составила 2845 га (16,78%), или 28,97% от земель, подлежащих налогообложению земельным налогом в соответствии с федеральным законодательством

Доходная часть бюджета городского округа от земельного налога составила в 2013 году 29390 тыс. руб., 105,7% от плана; в 1 полугодии 2014 года – 16094,5 тыс. руб., 53,2% от плана на 2014 год.

Анализ ситуации в земельных вопросах свидетельствует о том, что в городе низок процент земель, находящихся в собственности физических и юридических лиц. Следствием этого являются недостаточная развитость рынка земли. Необходимо провести анализ использования земельных участков на территории городского округа город Кумертау Республики Башкортостан, права пользования которыми не оформлены.

По состоянию на 01 июля 2014 года в аренду передано 263 объекта муниципального нежилого фонда общей площадью 34716,7 м², из них по рыночной стоимости 13 объектов или 4,9%. Основными арендаторами муниципального недвижимого имущества являются представители малого бизнеса 31,9% (доля арендаторов – субъектов малого и среднего предпринимательства – 36,1%). Имеются свободные нежилые помещения общей площадью 2135,9 м². (27 объектов). КУС МЗИО РБ по г. Кумертау необходимо активизировать работу по вовлечению в хозяйственный оборот свободных помещений.

За 2013 год в бюджет городского округа от аренды нежилого фонда поступило 26 057,10 тыс. руб. (к 2012 году рост на 114,8%, 107 % от плана), за 1 полугодие 2014 года – 12 143,41 тыс. руб. (к 1 полугодию 2012 года рост на 112%, снижение к 1 полугодию 2013 года на 2%, 183% от плана). Последнее изменение ставки арендной платы за используемое имущество произошло в 2014 году на 3% (увеличение по сравнению с 2013 годом) и составляет 22033 рублей (базовая ставка за 1 м²). Ежегодно, в связи с изменением стоимости нового строительства, проводится перерасчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом.

В 2013 году приватизировано 12 объектов муниципальной собственности общей площадью к 1568,8 м². на сумму 25031,34 тыс. руб.; в 1 полугодии 2014 года - 10 объектов общей площадью 1237,7 м². на сумму 20972,18 тыс. руб. Большая часть доходных объектов муниципальной собственности была приватизирована в 1 полугодии 2014 года. От приватизации объектов муниципального имущества за 2013 год в бюджет городского округа поступило 9 936,33 тыс. руб., за 1 полугодие 2014 года - 6 429,15 тыс. руб.

С начала действия Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства реализовано 56 объектов муниципального нежилого фонда, общей площадью 5805,5 м², на сумму 92673,9 тыс. руб. с рассрочкой платежа в среднем на 7 лет. По состоянию на 01 июля 2014 года по 22 объектам суммы оплачены полностью.

Сумма задолженности по арендной плате за землю на 1 июля 2014 года составляет 26,1 млн. руб., из нее просроченная – 22,8 млн. руб. или 87,4%. По состоянию на 01 июля 2014 года в суды было направлено и подготовлено 29 исковых заявлений на сумму 1318,83 тыс.руб., судами вынесено решений об удовлетворении исковых требований на сумму 492,53 тыс.руб., оплачено по предъявленным искам 852,40 тыс. руб. По состоянию на 01.01.2014 из суммы задолженности по арендной плате за землю невозможной к взысканию является задолженность в сумме 9 357,1 тыс. руб. (предприятия, находящиеся в стадии банкротства), что составляет 35,5%.

Сумма задолженности по арендной плате по нежилым помещениям на 1 июля 2014 года, находящимся в муниципальной собственности составляет 3,2 млн. руб., из нее просроченная – 2,8 млн. руб. или 87,5%. Имеются 19 решений суда на взыскание задолженности по арендной плате в сумме 2,5 млн. руб.

В целях взыскания задолженностей по арендным платежам за муниципальное имущество постоянно ведется претензионно-исковая работа. В 2013 году подготовлено и направлено 105 претензий с требованиями об оплате долгов на сумму 688,11 тыс. руб., в суды направлено 11 исковых заявлений на общую сумму 740,93 тыс. руб. По предъявленным претензиям и искам оплачено 455,02 тыс. руб. или 31,8%. В первом полугодии 2014 года направлено 39 претензий с требованиями об оплате долгов на сумму 51,97 тыс. руб. В Арбитражный суд Республики Башкортостан направлено 4 исковых

заявления на сумму 340,0 тыс. руб. По предъявленным претензиям и искам оплачено 96,28 тыс. руб. или 24,5%.

КУС МЗИО РБ по г. Кумертау ведется работа по регистрации права муниципальной собственности городского округа г. Кумертау на имущество и земельные участки, передаче земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в собственность гражданам, имеющим трех и более несовершеннолетних детей и гражданам, воспитывающим ребенка-инвалида. Создается автоматизированный земельный кадастр в качестве единой системы базы данных о земле и ее использовании.

На основании вышеизложенного Совет городского округа город Кумертау Республики Башкортостан **р е ш и л:**

1. Отчет о рациональном и эффективном использовании земельных ресурсов и муниципального имущества в городском округе город Кумертау Республики Башкортостан принять к сведению (прилагается).

2. Рекомендовать Администрации городского округа город Кумертау Республики Башкортостан продолжить реализацию мер по повышению эффективности использования земельных участков и муниципального имущества.

3. Рекомендовать Комитету по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Кумертау (по согласованию):

- обеспечить в полном объеме выполнение плановых заданий по поступлениям в бюджет городского округа доходов от использования и продажи имущества;
- продолжить работу по актуализации сведений реестра муниципального имущества;
- продолжить работу по взысканию задолженности по арендной плате, за предоставленные в аренду объекты муниципального нежилого фонда и земельные участки.

4. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, налогам и сборам.

Председатель Совета
городского округа город Кумертау
Республики Башкортостан

Ю.М.Мельников

г. Кумертау
29 октября 2014 года
№37-3

Приложение
к решению Совета городского округа
город Кумертау Республики Башкортостан
от 29.10.2014 № 37-3

О Т Ч Е Т
о рациональном и эффективном использовании земельных ресурсов и
муниципального имущества в городском округе город Кумертау Республики
Башкортостан

Благосостояние города и населения в значительной степени зависят от финансовых результатов деятельности хозяйственных обществ, преобразованных в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий, а также от поступлений в бюджет городского округа доходов от арендной платы за использование муниципального имущества и земельных участков.

Управление и распоряжение муниципальным имуществом и земельными участками осуществляет КУС МЗИО РБ по г. Кумертау в пределах полномочий и в соответствии с Соглашением от 30.08 2013 № 912.

В 2013 году доходы бюджета городского округа город Кумертау от использования и продажи имущества составили 59 455,17 тыс. руб., что составляет 75,54 % от доли общих неналоговых поступлений, за аналогичный период 2012 года - 72,73%. В 1 полугодии 2014 года доходы бюджета составили 30 399,06 тыс. руб., что составляет 73,38% от доли общих неналоговых поступлений, за 1 полугодие 2013 года – 75,6%.

Наибольший удельный вес в общей сумме полученных доходов имеют доходы от передачи в аренду земельных участков муниципальной собственности (9 601,44 тыс. руб., или 23,18%), доходы от приватизации муниципального имущества (6 937,03 тыс. руб., или 23,26%), а также доходы от передачи в аренду муниципального имущества (12 143,41 тыс. руб., или 29,31%).

С учетом структурных изменений в формах собственности основными приоритетами в области управления муниципальной собственностью являются:

1. Обеспечение эффективного представления интересов города как собственника муниципального имущества.
2. Оптимизация общего количества муниципальных предприятий и учреждений, включая структуру участия города в хозяйственных обществах.
3. Обеспечение экономической безопасности города, сохранение и усиление контроля и регулирования над видами деятельности муниципальных предприятий и учреждений, приватизация которых запрещена законодательством.

Основными целями при управлении муниципальной собственностью являются:

1. Создание экономических предпосылок, обеспечивающих проведение социальной политики города, направленной на повышение качества жизни населения, путем обеспечения возрастающего дохода от управления муниципальной собственностью.
2. Увеличение доходов бюджета городского округа на основе эффективного управления муниципальным имуществом, земельными ресурсами и хозяйственными обществами, с участием городского округа.
3. Повышение эффективности менеджмента за счет усиления ответственности собственников предприятий, заинтересованности руководства и персонала предприятий в результатах их производственной деятельности.
4. Недопущение приватизации и перепрофилирования объектов социально-культурного назначения, запрещенных законодательством.

5. Оптимизация количества муниципальных предприятий и учреждений с целью обеспечения устойчивых предпосылок для их экономического роста и уменьшения расходов городского бюджета на управление и содержание муниципального имущества.

6. Повышение конкурентоспособности муниципальных унитарных предприятий, улучшение финансово-экономических показателей их деятельности за счет их реформирования и сокращения количества убыточных предприятий, внедрения инновационных технологий, планомерного ведения инвестиционной деятельности.

7. Максимизация доходов от коммерческого использования объектов муниципальной собственности, использование муниципального имущества и земельных ресурсов в качестве инструментов для привлечения инвестиций в развитие экономики городского округа, снижение издержек бюджета городского округа на содержание объектов муниципальной собственности.

8. Создание благоприятной экономической среды для устойчивого развития малого бизнеса, прежде всего производственного, в реальном секторе экономики городского округа путем вовлечения в гражданский оборот максимального количества объектов муниципальной собственности, земельных ресурсов и неиспользуемых площадей хозяйственных обществ с участием городского округа.

Управление земельными ресурсами

Городской округ город Кумертау занимает площадь 16960 га.

По землепользователям земельный фонд распределен следующим образом:

земли многоэтажной жилой застройки – 0,92 %;

земли индивидуального жилищного строительства – 2,19 %;

земли для ведения личного подсобного хозяйства – 1,49 %;

земли общественно-деловой застройки – 1,05 %;

земли промышленной и коммунально-складской застройки – 11,38 %;

земли транспорта, связи и инженерных коммуникаций – 1,88 %

земли городских лесов – 22 %;

земли общего пользования (под дорогами, улицами, объектами специального назначения) – 10,63 %;

земли сельскохозяйственных предприятий, организаций и граждан – 47,29 %;

прочие виды угодий – 1,17 % от всех земель.

По видам угодий распределение земельного фонда следующее:

земли сельскохозяйственного использования – 8269 га;

лесные площади – 3 742 га, в том числе покрытые лесами - 3358 га;

древесно-кустарниковой растительности – 815га, в том числе защитного значения - 95 га;

болот – 10 га;

под водой – 117 га;

площади застроенных территорий – 1542 га;

дороги, площади, улицы, проезды – 1080 га;

нарушенные земли – 1033 га.

прочие земли – 349 га.

КУС МЗИО РБ по г.Кумертау с 2007 года ведется работа по регистрации права государственной собственности Республики Башкортостан и собственности городского округа город Кумертау на земельные участки.

На территории городского округа город Кумертау КУС МЗИО РБ по г.Кумертау зарегистрировано право собственности Республики Башкортостан на 65 земельных участков, общей площадью - 213,56 га.

В собственность городского округа зарегистрировано 206 земельных участков общей площадью - 215,4 га.

По состоянию на 01.07.2014 на территории городского округа город Кумертау Республики Башкортостан заключено договоров аренды земельных участков:

- собственности Республики Башкортостан - 6, общей площадью 3,75га;
- муниципальной собственности - 60, общей площадью 123,67 га;
- земли государственная собственность на которые не разграничена – 2565, общей площадью 5268,84 га.

За 1 полугодие 2014 года Администрацией городского округа город Кумертау Республики Башкортостан предоставлены в собственность и в аренду свободные от застройки 210 земельных участков площадью – 38,43 га, из которых по результатам торгов в собственность предоставлено 11 земельных участков площадью - 1,25 га, продано право аренды 2 земельных участков площадью – 0,54га

Доля площади земельных участков, с которых взимается арендная плата за землю в общей площади территории городского округа г. Кумертау составила:

- в 2012 году – 31,5%, что соответствует 5341,6 га;
- в 2013 году – 31,9%, что соответствует 5413,4 га;
- в 2014 году – 31,8%, что соответствует 5396,25 га.

Получено арендной платы от использования земельных участков за 2013 год – 20 635,51 тыс. руб. (к 2012 году рост на 134,3%), в том числе в местный бюджет 16 788,84 тыс. руб. (к 2012 году рост на 135,7%), за 1 полугодие 2014 года – 9 601,44 тыс. руб. (к 1 полугодию 2013 года снижение на 4%) (Приложение № 1).

По состоянию на 01 июля 2014 года на территории городского округа город Кумертау Республика Башкортостан было заключено 2631 договоров аренды земельных участков, на общую площадь – 5396,26га, что составляет 32% территории городского округа (Приложение № 2).

Большой проблемой является расторжение договоров аренды земельных участков и их изъятие, а также проведение муниципального земельного контроля.

Муниципальный земельный контроль на территории городского округа город Кумертау Республики Башкортостан организован в соответствии с Уставом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан, утвержденным решением Совета городского округа город Кумертау Республики Башкортостан от 24 декабря 2005 года № 3-6 (с последующими изменениями и дополнениями) и осуществляется на основании статьи 72 Земельного Кодекса Российской Федерации, Административного регламента исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального земельного контроля на территории городского округа город Кумертау Республики Башкортостан, утвержденного решением Совета городского округа город Кумертау Республики Башкортостан от 30 мая 2012 года № 4-5 (с последующими изменениями и дополнениями), Соглашения о взаимодействии с органом, осуществляющим государственный земельный контроль - Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан от 16 июля 2012 года. До вступления в действие Административного регламента исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального земельного контроля на территории городского округа, муниципальный земельный контроль осуществлялся на основании Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования Городской округ город Кумертау Республики Башкортостан, утвержденного решением Совета городского округа город Кумертау Республики Башкортостан от 25 декабря 2006 года № 17-8 (с последующими изменениями и дополнениями).

К отношениям, связанным с осуществлением муниципального земельного контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Полномочия по осуществлению муниципального земельного контроля возложены на отдел по работе с территориями и муниципальному земельному контролю Администрации городского округа город Кумертау Республики Башкортостан.

Мероприятия по муниципальному земельному контролю осуществляются в плановом и внеплановом порядке.

Проект плана проведения проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей ежегодно в срок до 1 сентября года, предшествующего году проведения плановых проверок, направляется в прокуратуру города Кумертау для согласования.

Финансовое обеспечение исполнения полномочий муниципального земельного контроля осуществляется в рамках общего финансирования отдела по работе с территориями и муниципального земельного контроля Администрации городского округа город Кумертау Республики Башкортостан (далее – отдела) за счет средств бюджета городского округа город Кумертау Республики Башкортостан. Дополнительные средства на проведение контрольных мероприятий не выделялись.

В отделе штатная численность работников, выполняющих функции муниципального земельного контроля, составляет 5 человек.

Эксперты и экспертные организации к проведению проверок, административных расследований в период с 2010 по 2013 годы не привлекались.

В целях повышения квалификации специалисты отдела постоянно принимают участие во всех выездных семинарах, проводимых Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее – Росреестр) и Ассоциацией «Совет муниципальных образований Республики Башкортостан». В 2013 году было проведено четыре таких семинара, один из которых проводился в городе Кумертау.

Сведения об организации и осуществлении муниципального земельного контроля: действующие нормативные правовые акты в указанной сфере, информация об отделе по работе с территориями и муниципальному земельному контролю, планах проведения проверок, результатах деятельности и ежемесячная отчетность размещаются на официальном сайте городского округа город Кумертау Республики Башкортостан в сети «Интернет».

При анализе деятельности муниципального земельного контроля в городском округе город Кумертау, виден рост показателей данного вида контроля. Растет число проводимых проверок, количество выявленных нарушений, суммы наложенных штрафов.

В 2012 и 2013 годах в рамках осуществления муниципального земельного контроля на территории городского округа город Кумертау Республики Башкортостан было запланировано проведение 64 и 181 проверки соблюдения земельного законодательства соответственно.

Фактически за 2013 год отделом проведено 259 проверок. По сравнению с 2011 и 2012 годами данный показатель возрос в 1,2 раза, а в сравнении с 2010 годом в 1,9 раза.

В ходе проверок (период 2010–2013 годов) выявлялись в основном следующие виды правонарушений:

- требование ч.1 ст.25, ч.1 ст.26 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившееся в использовании земель гражданами без оформленных в установленном порядке правоудостоверяющих либо правоустанавливающих документов на землю (от 4 до 37 % от общего числа выявленных правонарушений);

- требование ст.42 Земельного Кодекса Российской Федерации, выразившееся в использовании части земельного участка не в соответствии с установленным видом разрешенного использования либо несоблюдение (от 2 до 13 % от общего числа выявленных правонарушений);

- требование Правил благоустройства городского округа город Кумертау Республики Башкортостан, выразившееся в захлавлении прилегающей территории к частным домовладениям (от 60 до 90 % от общего числа выявленных правонарушений);

- невыполнение в установленный срок законного предписания должностного лица, осуществляющего муниципальный земельный контроль, об устранении нарушений муниципальных нормативных правовых актов (1% от общего числа выявленных правонарушений).

Начиная с 2012 года материалы проверок, в ходе которых выявлялись нарушения, подпадающие под административное наказание, передавались в Росреестр Республики Башкортостан для возбуждения дел об административном правонарушении и привлечения нарушителей к административной ответственности в виде штрафа.

Так по выявленным в 2012, 2013 годах нарушениям статей 25, 26 и 42 Земельного кодекса Российской Федерации Росреестром Республики Башкортостан было возбуждено 8 и 33 дела об административном правонарушении, наложено штрафов на сумму в размере 4 950 рублей и 20 750 рублей соответственно.

В 2013 году впервые были запланированы и проведены проверки соблюдения земельного законодательства в отношении двух юридических лиц.

Проведение проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в 2010, 2011 и 2012 году запланировано не было, соответственно проверки не проводились.

Одним из ключевых факторов, влияющих на эффективность земельного контроля является взаимодействие органов, осуществляющих государственный и муниципальный контроль. С 2012 года муниципальный земельный контроль в городском округе осуществляется в тесном сотрудничестве с государственным земельным контролем, что дает положительные результаты. Муниципальные инспекторы по результатам проведенных проверок составляют акты, при выявлении нарушений выдают предписания, затем материалы передаются в Росреестр Республики Башкортостан для рассмотрения и принятия мер административного воздействия к нарушителям земельного законодательства.

Однако значительное влияние на показатели муниципального земельного контроля оказывает тот факт, что помимо контролирующих функций на специалистов отдела (муниципальных инспекторов) возложено выполнение других функций и обязанностей таких как прописка граждан в сельских населенных пунктах, входящих в состав городского округа (с.Маячный, с.Ира, д. Старая Уралка, д. Алексеевка), похозяйственный учет личных подсобных хозяйств (4 сельских пункта и индивидуальный сектор г.Кумертау), ведение автоматизированной системы «ЗУМО» - сведения о земельных участках для налогового органа.

Следует выделить отсутствие транспорта, закрепленного за отделом для осуществления выездных проверок (особенно в отдаленные секторы индивидуальной жилой застройки).

Всего сумма задолженности по арендной плате за землю на 1 июля 2014 года составляет 26,1 млн. руб., из нее просроченная – 22,8 млн. руб. или 87,4%. По состоянию на 01.07.2014 в суды было направлено и подготовлено 29 исковых заявлений на сумму 1318,83 тыс. руб., судами вынесено решений об удовлетворении исковых требований на сумму 492,53 тыс. руб., оплачено по предъявленным искам 852,40 тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2014 из суммы задолженности по арендной плате за землю невозможной к взысканию является задолженность в сумме 9 357,1 тыс. руб. (предприятия, находящиеся в стадии банкротства), что составляет 35,5%.

Основными должниками являются: ОАО «Искра» - 6 924,3 тыс. руб., ОАО «Машиностроительный завод «Искра» - 4 613, 3 тыс. руб., ГУП «Башавтотранс» - 890 тыс. руб., ООО «Генпроект» - 595,5тыс. руб., ООО «Авторосс» - 488, 8 тыс. руб., Аминов А.Г. - 186, 4 тыс. руб., по которым неоднократно подавались иски на взыскание задолженности в суды первой инстанции.

За 6 месяцев 2014 года продано в собственность физических и юридических лиц – 49 земельных участков площадью 5,22 га, на общую сумму 3211,9 тыс. руб.

За 1 полугодие 2014 года проведены аукционы по продаже права аренды и права собственности земельных участков. Было продано право аренды на 2 земельных участка с годовой арендной платной на сумму – 1121 тыс. руб. и площадью 0,53 га, в собственность продано 11 участков площадью 1,25 га, на сумму 2708 тыс. руб.

В 2014 году предоставлено для индивидуального жилищного строительства в собственность 95 земельных участков льготным категориям граждан, из них 66 участка многодетным семьям, 10 участков родителям, имеющим детей-инвалидов.

В 2014 году продолжается работа по оформлению по оформлению земельных участков, находящихся в садовых товариществах. Администрацией городского округа город Кумертау Республики Башкортостан подготовлено 29 постановлений о закреплении таких участков площадью 1,95 га в собственность граждан.

По состоянию на 01.07.2014 доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, от общей площади территории городского округа г.Кумертау составила 2845 га (16,78%), или 28,97% от земель, подлежащих налогообложению земельным налогом в соответствии с федеральным законодательством

Доходная часть бюджета городского округа от земельного налога составила:

-в 2012 году – 15669 тыс. руб., 103,7% от плана

-в 2013 году – 29390 тыс. руб., 105,7% от плана

-в 1 полугодии 2014 года – 16094,5 тыс. руб., 53,2% от плана на 2014 год.

Анализ ситуации в земельных вопросах свидетельствует о том, что в городе низок процент земель, находящихся в собственности физических и юридических лиц. Следствием этого являются недостаточная развитость рынка земли.

Учитывая, что максимальные размеры ставок земельного налога определены Налоговым кодексом Российской Федерации, причинами низкого показателя поступлений земельного налога могут являться также низкая кадастровая стоимость земель и несвоевременная актуализация показателей кадастровой стоимости.

В настоящее время правовое регулирование использования земельных ресурсов осуществляется рядом ведомств, каждое из которых стремится создать свой банк данных, не связанный с другими смежными системами. Однако параллельное ведение баз данных с повторяющейся информацией в системе управления, в конечном счете, ведет к низкой эффективности системы управления земельными ресурсами в целом. В связи с этим необходима интеграция деятельности различных ведомств.

В целях повышения эффективности использования земельных участков необходимо:

1. Провести выявление и привлечение к регистрации прав собственности юридических и физических лиц, фактически использующих земельные участки без оформления прав собственности.

2. Выявить земельные участки с недостающими для исчисления земельного налога сведениями и уточнить данные сведения.

3. Установить дифференцированные налоговые ставки в зависимости от разрешенного использования земельного участка.

4. Установить ставки арендных платежей за землю с учетом характеристик и местоположения земельных участков.

5. Организовать работы по актуализации кадастровой стоимости земель.

Основными задачами в сфере управления земельными ресурсами являются:

1. Проведение картографирование земельного фонда, уточнение границ земельных участков.

2. Формирование достоверного земельно-информационного банка данных о наличии, состоянии и использовании земельных ресурсов, ведение полноценного автоматизированного земельного кадастра в рабочем режиме функционирования.

3. Совершенствование механизма расчета величины земельного налога и других платежей за землю, обеспечение поступления своевременных и в полном объеме платежей во все уровни бюджета.

Управление муниципальными унитарными предприятиями

В настоящее время Администрация городского округа город Кумертау Республики Башкортостан является учредителем 12 муниципальных унитарных предприятий. В текущем году приватизировано 1 муниципальное предприятие, путем преобразования в ООО «Стройиндустрия». За муниципальными предприятиями закреплено на праве хозяйственного ведения 167 объектов нежилого фонда, общей площадью – 51740 м².

За 2013 год чистая прибыль в целом по всем предприятиям составила 847 тыс. руб., что на 5236 тыс. руб. больше по сравнению с 2012 годом.

В 2012 году 4 муниципальных унитарных предприятия получили убыток в сумме 8127 тыс. руб., в 2013 году – 2 в сумме 188 тыс. руб.

За 1 полугодие 2014 года из 12 предприятий:

- 7 предприятий являются прибыльными;
- 4 предприятия получили убыток;
- 1 предприятие находится в стадии ликвидации.

Ежегодно на заседании балансовой комиссии рассматриваются итоги работы унитарных предприятий и учреждений.

Основными причинами неэффективной и низкорентабельной деятельности предприятий являются следующие:

1. Муниципальные предприятия наряду с хозяйственными обществами являются коммерческими организациями, однако, в отличие от них не являются собственниками имущества, а владеют им на праве хозяйственного ведения, что не стимулирует руководителей предприятий во вложении средств в основные фонды и развитие производства. Ограничены возможности привлечения инвестиционных ресурсов.

2. Реализация определенных товаров и услуг по фиксируемым ценам для решения социальных задач снижает уровень их рентабельности и финансовой устойчивости.

3. Отсутствие у собственника предприятия актуальной и объективно – достоверной информации о состоянии дел на предприятиях не позволяет своевременно проводить мероприятия по их финансовому оздоровлению. Сегодня остро стоит вопрос об обязательном аудите всех предприятий.

4. Практика получения собственником части прибыли предприятия в соответствии со ст. 295 ГК РФ позволяет уклоняться, либо занижать величину перечисляемой части прибыли от использования муниципального имущества.

Исходя из этого, основными целями и задачами в сфере управления муниципальными унитарными предприятиями являются:

1. Повышение эффективности деятельности предприятий, а также эффективности использования имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения.

2. Оптимизация количества муниципальных предприятий на основе тщательного анализа их социальной и экономической значимости.

В настоящее время цели и задачи, ради которых созданы некоторые предприятия, начинают реализовываться хозяйствующими субъектами иной организационно-правовой формы. В связи с этим в данный момент целесообразна приватизация МУП «Стройзаказчик», МУП гостиница «Кумертау», МУП «Градостроитель».

3. Создание эффективного текущего контроля (мониторинга) собственника за финансовым состоянием предприятий, установление порядка отчетности руководителей предприятий с определением требований по форме и полноте отчетов. Внедрение в практику обязательных ежегодных аудиторских проверок с привлечением аккредитованных уполномоченных аудиторов.

В настоящее время в городском округе зарегистрировано 56 муниципальных учреждений, финансируемых из городского бюджета, в том числе 32 - бюджетные, 19 - автономные, 3 - казенные, 2 - органы исполнительной власти.

В 2013 году ликвидировано 1 учреждение, в 2014 - 4 учреждения.

Муниципальные учреждения отнесены к категории некоммерческих организаций, т.е. к юридическим лицам, перед которыми собственник не ставит цели извлечения прибыли от осуществляемой ими деятельности.

За учреждениями закреплено на праве оперативного управления 138 объектов муниципальной собственности, общей площадью 125332 м².

Основными целями и задачами, стоящими в сфере управления муниципальными учреждениями, являются:

1. Целевое использование имущества в соответствии с предметом и видами деятельности, недопущение необоснованного репрофилирования.

2. Контроль за рациональным использованием объектов недвижимости муниципальными учреждениями, изъятие излишних и используемых не по назначению площадей с целью сокращения бюджетных расходов на их содержание.

3. Создание системы текущего контроля (мониторинга) за целевым использованием бюджетных средств муниципальными учреждениями.

Управление акционерными обществами и долями в хозяйственных обществах

В настоящее время в городском округе город Кумертау зарегистрировано 1 акционерное общество (ОАО «Кумертауский хлебокомбинат») и 5 хозяйственных обществ с муниципальной долей (ООО «Колос», ООО ТРК «Арис», ООО «Стройиндустрия» и др.)

В Советы директоров и ревизионные комиссии обществ с участием городского округа входят представители Администрации городского округа город Кумертау, представляющие интересы городского округа, которые, как правило, являются их председателями.

Основными задачами в сфере управления акционерными обществами и обществами с ограниченной ответственностью являются:

1. Оптимизация структуры капитала путем:

- дополнительной эмиссии акций с целью самофинансирования и привлечения инвестиций в развитие предприятия;

- привлечения эффективного собственника, приобретающего акции с условием инвестирования предприятий.

2. Обеспечение представления интересов городского округа и Республики Башкортостан в органах управления обществ с целью обладания актуальной информацией о состоянии дел в обществах, оказания содействия в развитии производства, выполнения обществами общегосударственных функций и обязательств перед бюджетами всех уровней, государственными внебюджетными фондами, недопущения просроченной задолженности по заработной плате.

3. Проведение мероприятий, направленных на улучшение финансово-экономических показателей деятельности обществ, включение обществ в график реформируемых предприятий.

4. Взаимодействие обществ с субъектами малого предпринимательства путем передачи в аренду или лизинг неэффективно используемых основных фондов.

5. Продажа долей в тех обществах, где участие городского округа неэффективно или необязательно.

Аренда имущества

По состоянию на 01 июля 2014 года передано в аренду 263 объекта муниципального нежилого фонда общей площадью 34716,7 м², из них по рыночной стоимости 13 объектов или 4,9%.

Имеются свободные нежилые помещения общей площадью 2135,9 м². (27 объектов).

Основными арендаторами муниципального недвижимого имущества являются представители малого бизнеса 31,9% (доля арендаторов – субъектов малого и среднего предпринимательства – 36,1%).

Расчет арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда производится в соответствии с Методикой определения годовой арендной платы, утвержденной решением Совета городского округа город Кумертау Республики Башкортостан от 29.08.2013 №22-5. Указанным нормативным документом предусмотрены льготные коэффициенты для приоритетных направлений деятельности. Это - оказание бытовых услуг населению, производство товаров народного потребления и продуктов питания, услуги общественного питания и т.д.

Ежегодно, в связи с изменением стоимости нового строительства, проводится перерасчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом. Последнее изменение ставки арендной платы за используемое имущество в 2014 году на 3% (увеличение по сравнению с 2013 годом) и составляет 22033 рублей (базовая ставка за 1 кв.м.).

Сумма задолженности по арендной плате по нежилым помещениям на 1 июля 2014 года, находящимся в муниципальной собственности составляет 3,2 млн. руб., из нее просроченная – 2,8 млн. руб. или 87,5%. Имеются 19 решений суда на взыскание задолженности по арендной плате в сумме 2,5 млн. руб.

В Федеральную службу судебных приставов направлены исполнительные листы, но в связи с тем, что указанные предприниматели и общества не осуществляют деятельность, арендная плата не взыскана.

В целях взыскания задолженностей по арендным платежам за муниципальное имущество постоянно ведется претензионно-исковая работа.

В 2013 году подготовлено и направлено 105 претензий с требованиями об оплате долгов на сумму 688,11 тыс. руб., в суды направлено 11 исковых заявлений на общую сумму 740,93 тыс. руб. По предъявленным претензиям и искам оплачено 455,02 тыс. руб.

В первом полугодии 2014 года направлено 39 претензии с требованиями об оплате долгов на сумму 51,97 тыс. руб. В Арбитражный суд Республики Башкортостан направлено 4 исковых заявления на сумму 340,0 тыс. руб. По предъявленным претензиям и искам оплачено 96,28 тыс. руб.

Следует отметить, что существующее законодательство существенно затрудняет процесс расторжения договоров аренды и выселения арендаторов, в связи с этим планируется начать работу по третейским судам.

КУС МЗИО РБ по г.Кумертау ежеквартально собирает информацию о наличии свободных помещений муниципального и государственного нежилого фонда, которые могут быть переданы в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства. Указанная информация размещается на официальном сайте Администрации городского округа город Кумертау в разделе «Имущество», публикуется в общественно-политической газете «Кумертауское время». После получения предложений об использовании объектов КУС МЗИО РБ по г.Кумертау в установленном порядке проводит торги по продаже права на заключение договоров аренды государственного и муниципального нежилого фонда по видам деятельности, указанным в поступивших предложениях.

Приватизация объектов недвижимости

Ежегодно Советом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан принимается программа приватизации муниципального имущества, определяется классификация предприятий о возможности их приватизации. Средства от приватизации перечисляются в городской бюджет.

Приватизировано объектов муниципальной собственности:

в 2012 году - 2 объекта общей площадью 96,3 м² на сумму 699,25 тыс. руб., в т.ч. реализованные в порядке предоставления преимущественного права выкупа субъектами малого и среднего предпринимательства - 1 объект общей площадью 36,7 м² на сумму 358,0 тыс. руб.;

в 2013 году – 12 объектов общей площадью 1568,8 м² на сумму 25031,34 тыс. руб., в т.ч. реализованные в порядке предоставления преимущественного права выкупа субъектами малого и среднего предпринимательства - 9 объектов общей площадью 1488,0 м² на сумму 23033,2 тыс. руб.;

в 1 полугодии 2014 года - 10 объектов общей площадью 1237,7 м² на сумму 20972,18 тыс. руб., в т.ч. реализованные в порядке предоставления преимущественного права выкупа субъектами малого и среднего предпринимательства - 10 объектов общей площадью 1237,7 м² на сумму 20972,18 тыс. руб.

Следует отметить, что большая часть доходных объектов муниципальной собственности была приватизирована в 1 полугодии 2014 года.

В текущем году в соответствии с прогнозными планами приватизации муниципального имущества городского округа город Кумертау Республики Башкортостан на 2011-2015 годы подлежат приватизации 22 объекта муниципального имущества, из них:

- обыкновенные акции в количестве 84087 штук, что составляет 49% уставного капитала ОАО «Кумертауский хлебокомбинат» г.Кумертау;
- приватизация МУП «Стройзаказчик», путем преобразования в ООО;
- 100 % доля уставного капитала ООО «Стройиндустрия»;
- 15,96 % доля уставного капитала ООО «Мебельная фабрика»;
- 18 объектов недвижимости.

В 2013 году выбыло из муниципального фонда в связи с приватизацией 12 объектов (3,52% от количества на начало года), в 1 полугодии 2014 года 10 объектов (2,96% от количества на начало года).

От приватизации объектов муниципального имущества за 2013 год в городской бюджет поступило 9 936,33 тыс. руб., за 1 полугодие 2014 года поступило 6 429,15 тыс. рублей (Приложение № 3).

С начала действия Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства реализовано 56 объектов муниципального нежилого фонда, общей площадью 5805,5 м², на сумму 92673,9 тыс. руб., в т. ч. 2 объекта, закрепленные на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, площадью 150,3 м², на сумму 2170,0 тыс. руб. с рассрочкой платежа в среднем на 7 лет.

По состоянию на 01.07.2014 по 22 объектам суммы оплачены полностью.

Имущество казны

Имущество муниципальной казны, т.е. имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет:

жилой фонд – 469 объектов, общей площадью 110935,5 м², балансовая стоимость 394903,156 тыс. руб., остаточная стоимость 362936,721 тыс. руб.;

объекты нежилого фонда - 337 объектов, общей площадью 68815,2 м², балансовая стоимость 68407,79 тыс. руб., остаточная стоимость 51972,909 тыс. руб.;

сооружения – 2 объекта, балансовая стоимость 4574,8 тыс. руб., остаточная стоимость 4543,2 тыс. руб.;

инженерные сети - 708 объектов, балансовая стоимость 51312,33 тыс. руб., остаточная стоимость 35933,07 тыс. руб.;

дороги - 120 объектов, балансовая стоимость 107472,11 тыс. руб., остаточная стоимость 52963,48 тыс. руб.;

зеленые насаждения - 41 объект, балансовая стоимость 3037,71 тыс. руб., остаточная стоимость 7,48 тыс. руб.;

прочее имущество - балансовая стоимость 34500,02 тыс. руб., остаточная стоимость 23641,84 тыс. руб.

Балансовая стоимость имущества муниципальной казны за 2013 год составила 664 207,92 тыс. руб., остаточная стоимость 531 998,7 тыс. руб.

Списание имущества казны в связи с его моральным старением и физическим износом в 2012-2014 годах не производилось.

Учет муниципального имущества

За 2013 год в реестре муниципального имущества городского округа город Кумертау учитываются сведения об имуществе 13 муниципальных унитарных предприятий, 60 муниципальных учреждений и имущество, составляющее казну городского округа город Кумертау, в том числе 640 объектов нежилого фонда, из которых 337 объектов составляющих казну городского округа город Кумертау и 303 закреплены за муниципальными предприятиями и учреждениями, из них:

-в хозяйственном ведении – 163 объекта, остаточной стоимостью 67130,6 тыс. руб.;

-в оперативном управлении - 140 объектов, остаточной стоимостью 254585,5 тыс. руб.

За 2012 год в реестре муниципального имущества городского округа город Кумертау учитываются сведения об имуществе 13 муниципальных унитарных предприятий, 62 муниципальных учреждений и имущество, составляющее казну городского округа город Кумертау, в том числе 650 объектов нежилого фонда, из которых 341 объект составляет казну городского округа город Кумертау и 309 закреплены за муниципальными предприятиями и учреждениями, из них:

-в хозяйственном ведении – 159 объектов, остаточной стоимостью 67588,4 тыс. руб.;

-в оперативном управлении - 150 объектов, остаточной стоимостью 268234,2 тыс. руб.

В сравнении с 2012 годом общее количество объектов уменьшилось по объектам, закрепленных за муниципальными учреждениями, в связи с их списанием.

Было списано имущество, в связи с его моральным старением и физическим износом, в 2012 году на сумму балансовой стоимостью 2529,06 тыс. руб., в 2013 году - 11505,3 тыс. руб., в 1 полугодии 2014 года на сумму 2477,98 тыс.руб.

На 549 объектов в установленном порядке зарегистрировано право муниципальной собственности, в том числе 10 объектов, отнесенные ранее к бесхозным.

Кроме того, в муниципальной собственности городского округа город Кумертау учитывается 2097 объектов коммунальной инфраструктуры, из которых право собственности зарегистрировано лишь на 196 объект. В связи с тем, что примерно на 90 % вышеуказанных объектов отсутствует техническая документация, государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество затруднена.

Исходя из этого, основными задачами в области эффективного использования объектов недвижимости, являются:

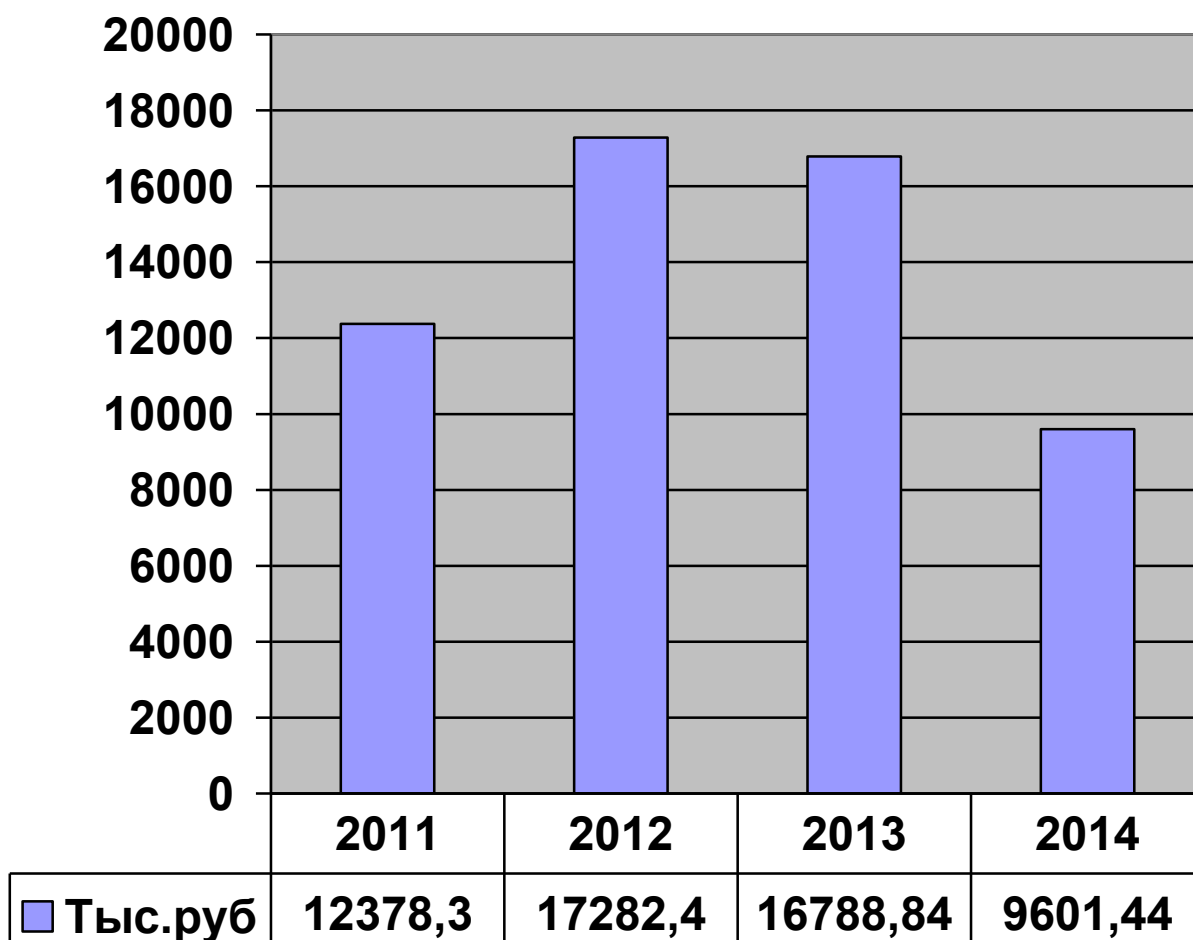
1. Продажа в сжатые сроки объектов, не используемых для муниципальных нужд, исходя из их рыночной стоимости с привлечением независимых оценщиков в целях создания новых производств, при условии принятия новым собственником обязательств в соответствии с системой контролируемых показателей.

2. Увеличение доходов бюджета городского округа и муниципальных предприятий путем сдачи в аренду всех свободных и неэффективно используемых муниципальных объектов.

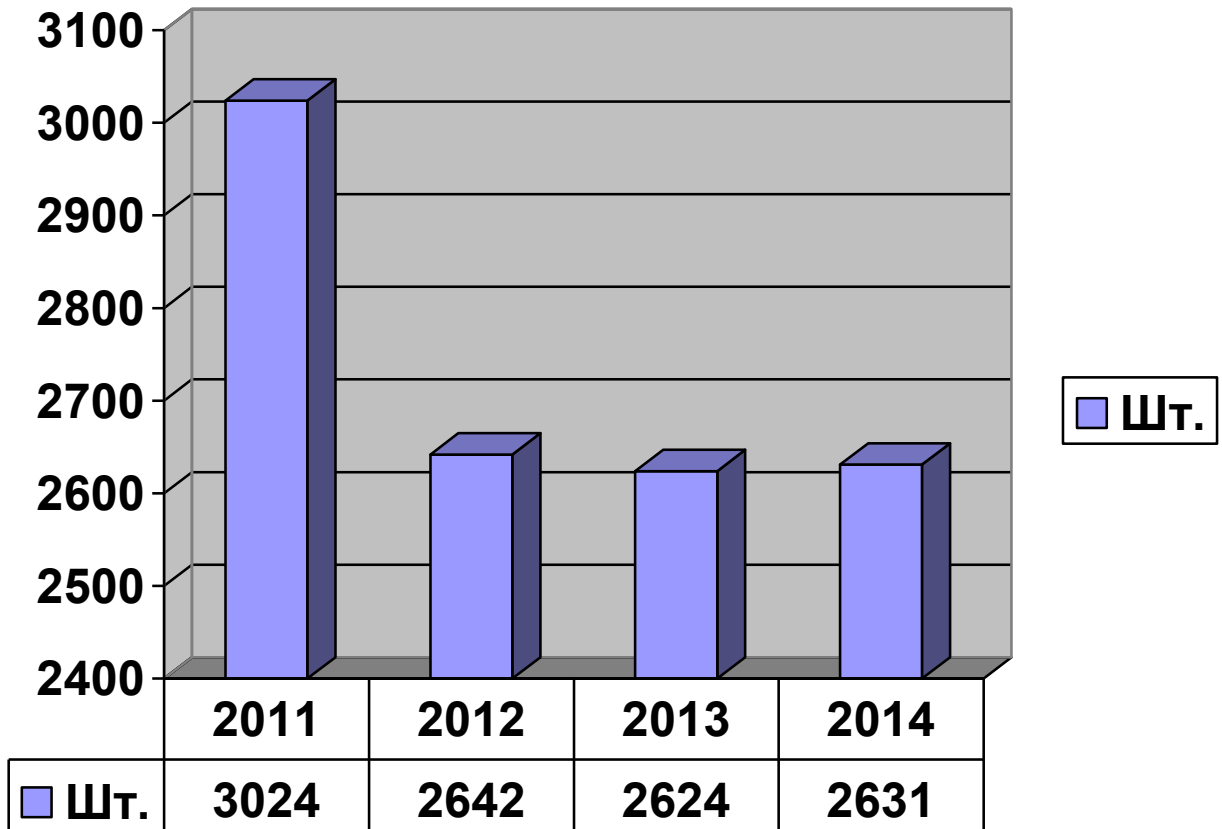
3. Паспортизация и государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

4. Активизация претензионно – исковой работы.

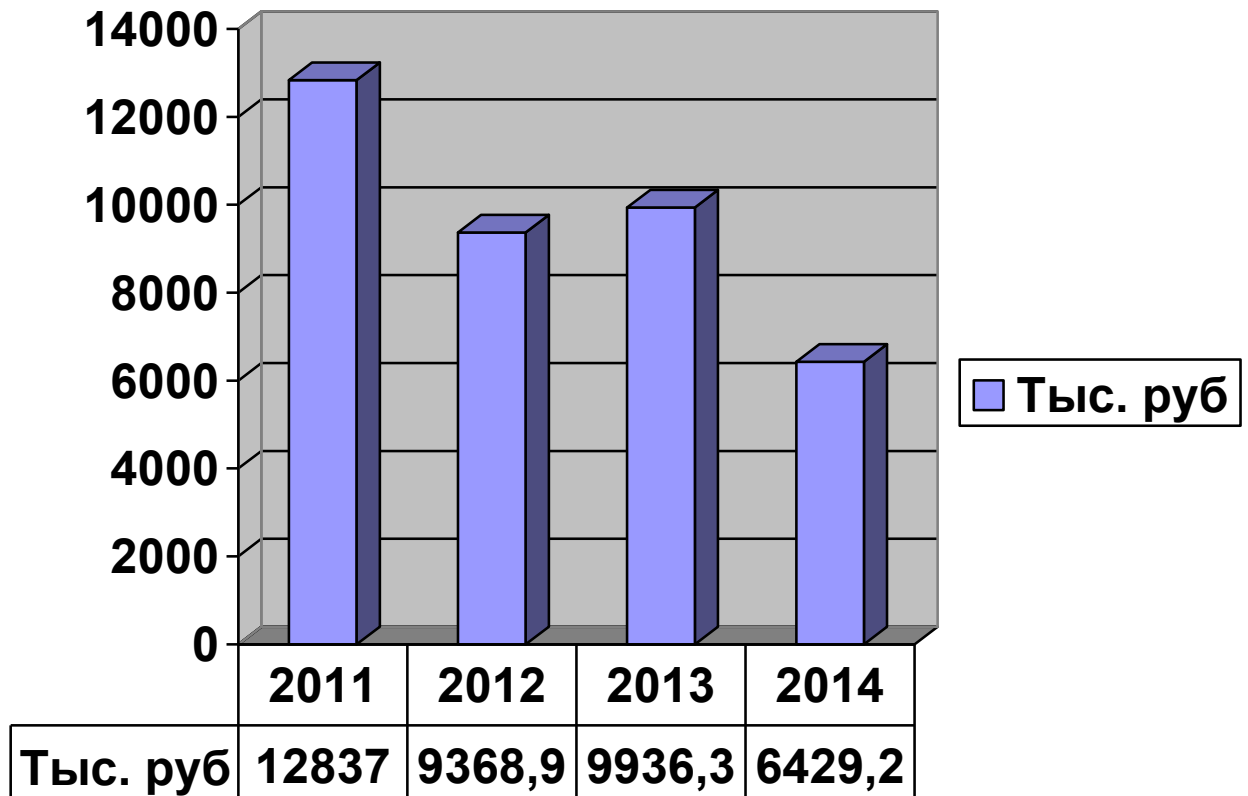
ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



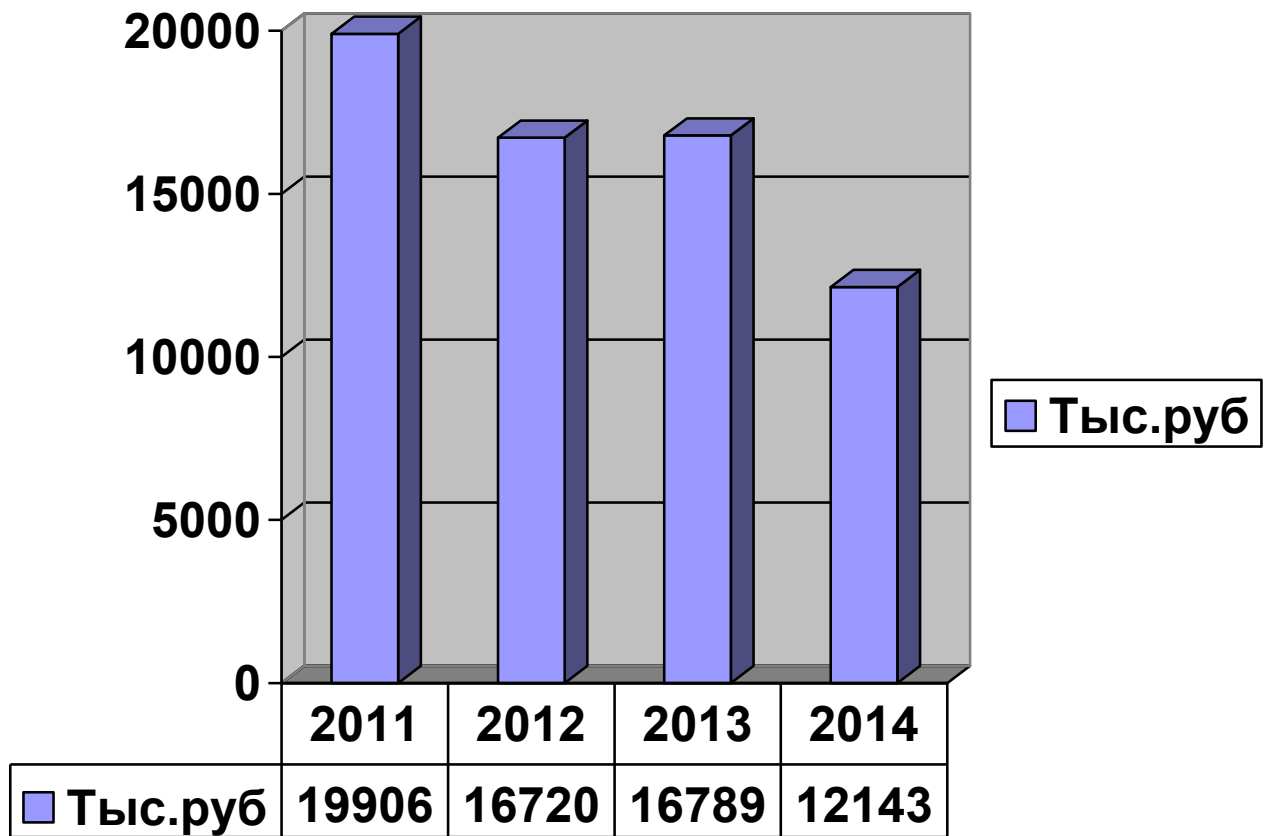
КОЛИЧЕСТВО ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ДОХОДЫ ОТ ПРИВАТИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА



ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА



КОЛИЧЕСТВО ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ФОНДА

