Приложение

ОТЧЕТ

 об управлении и распоряжении муниципальным имуществом города Ставрополя, в том числе об эффективном его использовании и использовании по назначению, за 2023 год

Муниципальное имущество – главная составляющая экономической основы местного самоуправления.

В соответствии с решением Ставропольской городской Думы
от 25 февраля 2015 г. № 612 «Об утверждении Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя» полномочиями для решения вопросов местного значения в сфере управления и распоряжения имуществом в пределах своей компетенции, находящимся
в муниципальной собственности города Ставрополя, а также объектами земельных отношений, в том числе земельными участками, находящимися
в муниципальной собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными в пределах границ муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края, наделен комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя (далее – КУМИ г. Ставрополя).

В основе деятельности КУМИ г. Ставрополя лежит исполнение федерального законодательства и муниципальных правовых актов города Ставрополя в области имущественных отношений.

Эффективное управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Ставрополя (далее – имущество), является одним из основополагающих аспектов в деятельности муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края и включает следующие направления:

учет имущества;

право хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом;

управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом города Ставрополя;

управление и распоряжение земельными участками, находящимися
в муниципальной собственности города Ставрополя, государственная собственность на которые не разграничена;

управление объектами имущества;

приватизация имущества;

управление акциями, долями в уставных капиталах хозяйственных обществ, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя.

1. Учет имущества

Учет имущества осуществляется в соответствии с приказом

Министерства экономического развития Российской Федерации
от 30 августа 2011 г. № 424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества».

Реестр муниципальной собственности города Ставрополя (далее – реестр) сформирован и ведется КУМИ г. Ставрополя как на бумажном носителе, так и посредством системы автоматизированного учета муниципального имущества SAUMI, которая позволяет учитывать все объекты имущества, в том числе земельные участки, сделки с этими объектами, производить начисление арендной платы за их использование, осуществлять контроль за своевременностью ее поступления. По состоянию на 01.01.2024 в реестре содержатся сведения
о 20 167 объектах имущества балансовой стоимостью 21 810,47 млн  рублей, из которых:

18 598 единиц учета объектов недвижимого имущества, в том числе 17 074 здания, строения, сооружения, балансовой стоимостью
18 728,30 млн рублей, 1 524 земельных участка кадастровой стоимостью 50 434,23 млн рублей;

1 369 объектов движимого имущества балансовой стоимостью 3 082,16 млн рублей;

12 муниципальных унитарных предприятий и 188 учреждений города Ставрополя.

За отчетный год в муниципальную собственность города Ставрополя принято:

15 объектов жилищного фонда;

3 нежилых здания для размещения детского сада и школы.

По результатам мероприятий по выморочному имуществу в муниципальную собственность города Ставрополя принято 5 объектов жилищного фонда.

В рамках проведения работ в отношении бесхозяйных объектов недвижимости в 2023 году поставлено на учет в Едином государственном реестре недвижимости в качестве бесхозяйного имущества 35 объектов, из них:

9 участков сети водоснабжения общей протяженностью 5 407 м; 7 участков сети водоотведения общей протяженностью 3 074 м; 13 участков сети дождевой канализации общей протяженностью 26 010 м; 2 участка газопровода низкого и среднего давления протяженностью 6 354 м; 1 пункт редуцирования газа; 3 нежилых объекта недвижимости.

 Зарегистрировано право муниципальной собственности на признанные бесхозяйными объекты недвижимого имущества:

 18 водопроводных сетей общей протяженностью 5 493 м; 22 канализационные сети общей протяженностью 4 339 м; 8 участков сети дождевой канализации общей протяженностью 8 983 м; 1 котельная; 2 нежилых объекта; 2 жилых помещения.

В отчетном периоде по договорам пожертвования поступили в муниципальную собственность нежилое помещение по улице Генерала Маргелова, 7/2 общей площадью 73,2 кв.м, сеть уличного освещения по улице Алексея Яковлева, 4 протяженностью 670 м.

Имущество, не закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями города Ставрополя и праве оперативного управления за  муниципальными  учреждениями города Ставрополя, учитывается в муниципальной казне города Ставрополя (далее – казна).
 За 2023 год стоимость недвижимого имущества в составе имущества казны на конец года уменьшилась на 119,84 млн рублей и на 01.01.2024 составила 2 870,92 млн рублей; поступило в казну недвижимого имущества на сумму 3 890,93 млн рублей; выбыло из казны недвижимого имущества на сумму 4 010,78 млн рублей.

За 2023 год стоимость движимого имущества в составе имущества казны на конец года увеличилась на 62,46 млн рублей и на 01.01.2024 составила 840,61 млн рублей; поступило в казну движимого имущества на сумму 1 056,77 млн рублей; выбыло из казны движимого имущества на сумму 994,31 млн рублей.

По состоянию на 01.01.2024 непроизведенные активы в составе имущества казны составляют 4 792,03 млн рублей (932 земельных участка).

В отчетном периоде в казну поступил 51 земельный участок, в отношении которых зарегистрировано право собственности муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края на общую сумму  232,25 млн рублей, 27 земельных участков выбыли из казны на сумму 403,24 млн рублей.

2. Право хозяйственного ведения и
оперативного управления имуществом

Право хозяйственного ведения.

По состоянию на 01.01.2024 в реестре муниципальной собственности города Ставрополя числится 12 муниципальных унитарных предприятий (далее – предприятия), из которых 11 действующих, 1 в стадии банкротства (МУП «ЖЭУ-14»).

В соответствии с решением Ставропольской городской Думы от 25 декабря 2013 г. № 443, постановлением администрации города Ставрополя от 22.04.2016 № 848 принято решение о проведении процедуры реорганизации в отношении МУЖРЭП-4 путем его присоединения к МУЖРЭП-5. Мероприятия по реорганизации проведены в полном объеме. Соответствующая запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 29.03.2023.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 16.07.2020 предприятие МУП «ЖЭУ-14» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 05.03.2024 срок конкурсного производства продлен до 26.03.2024.

По состоянию на 01.01.2024 действующим предприятиям передано на праве хозяйственного ведения 13 845 объектов муниципальной собственности, в том числе 214 объектов недвижимого имущества общей площадью 36 679,33 кв.м, 190 единиц транспортных средств и 59 единиц машин и оборудования.

В 2023 году отраслевыми (функциональными) и территориальными органами администрации города Ставрополя, имеющими в ведомственном подчинении предприятия, проведено 24 заседания ведомственных балансовых комиссий по оптимизации функционирования предприятий в целях контроля за выполнением утвержденных плановых экономических показателей и осуществлением финансово-хозяйственной деятельности, была дана оценка эффективности деятельности предприятий и перспектив экономической целесообразности их дальнейшего развития.

 В 2023 году доходы от перечисления части прибыли (50 процентов), остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей предприятий, составили 3,63 млн рублей.

Право оперативного управления.

По состоянию на 01.01.2024 в реестре муниципальной собственности города Ставрополя числятся 188 муниципальных учреждений.

На 01.01.2024 за учреждениями на праве оперативного управления закреплены 335 объектов недвижимости общей площадью 636 494,44 кв.м.

В  отчетном  периоде образовано 3 новых муниципальных учреждения: МБДОУ Д/С № 10, МБОУ СОШ № 46, МБУ «Молодежный центр «Победа», за которыми на праве оперативного управления закреплено недвижимое имущество общей площадью 22 576,6 кв.м.

Таким образом, к положительным результатам деятельности в данном направлении можно отнести следующее:

в течение 2023 года осуществлялся постоянный контроль за использованием по целевому назначению и сохранностью муниципального имущества,  переданного  муниципальным  унитарным предприятиям на праве хозяйственного ведения и учреждениям на праве оперативного управления; приняты решения о реорганизации неэффективно действующих предприятий в целях оптимизации их дальнейшей деятельности.

 3. Управление и распоряжение муниципальным

 жилищным фондом города Ставрополя

По состоянию на 01.01.2024 муниципальный жилищный фонд города Ставрополя включает в себя 1 276 жилых помещений, в том числе:

156 жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

550 жилых помещений, на которые заключены договоры социального найма;

445 объектов жилого фонда, на которые не заключены договоры социального найма, в которых проживают граждане по иным основаниям

(постановление, ордер, решение жилищных комиссий и прочее).

За отчетный период из муниципального жилищного фонда города Ставрополя администрацией города Ставрополя предоставлено 23 жилых помещения по договорам социального найма общей площадью 949 кв.м, из них:

8 жилых помещений общей площадью 338,4 кв.м предоставлены по договору социального найма гражданам, состоявшим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

12 жилых помещений общей площадью  494,8 кв.м  предоставлены по договорам социального найма гражданам в рамках переселения из муниципальных квартир, расположенных в многоквартирных домах по улице Орджоникидзе, 48, улице Подгорной, 52, улице Калинина, 41, улице Лермонтова, 86, улице Горького, 29, улице Орджоникидзе, 44, проспекту К. Маркса, 19, улице Калинина, 14, улице Дзержинского, 80, проспекту К. Маркса, 32 в городе Ставрополе, признанных аварийными и подлежащими сносу;

3 жилых помещения маневренного фонда общей площадью 115,8 кв.м предоставлены до завершения расчетов в порядке, установленном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в 2023 году был выдан
1 государственный жилищный сертификат гражданину, подвергшемуся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС.

Кроме того, в соответствии с федеральными законами «О ветеранах», «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», Указом Президента Российской Федерации от 07 мая 2008 года № 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов» в 2023 году были предоставлены:

1 субсидия вдове ветерана Великой Отечественной войны на сумму
2,14 млн рублей;

1 субсидия инвалиду с детства на сумму 1,41 млн рублей.

В 2023 году в рамках переселения граждан из аварийного жилого фонда выплачены денежные средства собственникам 17 помещений по улице Бруснева, 6 на общую сумму 16,59 млн рублей за счет средств бюджета города Ставрополя.

Совместно с министерством строительства и архитектуры Ставропольского края проводилась работа по улучшению жилищных условий молодых семей в целях исполнения государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Ставропольского края от 26 декабря 2023 г. № 805-п «Об утверждении государственной программы Ставропольского края «Развитие градостроительства, строительства и архитектуры».

В целях реализации указанных программ в 2023 году администрацией города Ставрополя 7 молодым семьям предоставлены социальные выплаты на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства на общую сумму 11,55 млн рублей, из них:

10,42 млн рублей – средства федерального бюджета;

0,55 млн рублей – средства бюджета Ставропольского края;

0,58 млн рублей – средства бюджета города Ставрополя.

В рамках управления жилищным фондом осуществлена приватизация 13 жилых помещений муниципального жилищного фонда города Ставрополя общей площадью 595,35 кв.м.

1. Управление и распоряжение земельными участками,
находящимися в муниципальной собственности города Ставрополя,
государственная собственность на которые не разграничена

В рамках реализации задач в сфере землепользования в 2023 году было

предоставлено 9 540 муниципальных услуг.

По состоянию на 01.01.2024 заключено 12 847 договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (общая площадь 1 222,72 га),   и  129   договоров   аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя (общая площадь 107,39 га).

 Доход в бюджет города Ставрополя от использования указанных земельных участков в 2023 году составил 466,62 млн рублей, или 101,6 процента от плановых назначений в сумме 459,16 млн рублей.

С аукционов осуществлена продажа права на заключение договоров аренды 12 земельных участков, государственная собственность на которые
не разграничена, с годовым размером арендной платы на общую сумму
37,5 млн рублей.

В целях обеспечения поступлений доходов в бюджет города Ставрополя и снижения задолженности осуществлялись следующие мероприятия:

проведено 68 заседаний городской комиссии по контролю за поступлением арендной платы за землю при КУМИ г. Ставрополя с приглашением 605 арендаторов, по результатам которых в бюджет города Ставрополя поступило 204,67 млн рублей;

подано 222 иска о взыскании платы за использование земельных участков на общую сумму 129,5 млн рублей;

направлено в Главное управление Федеральной службы судебных приставов по Ставропольскому краю 117 исполнительных листов по взысканию задолженности за пользование землей на сумму 59,38 млн рублей, в рамках указанных исполнительных документов вынесено 95 постановлений об окончании исполнительного производства в связи с фактическим исполнением обязательств на сумму 56,88 млн рублей;

в добровольном порядке арендаторами оплачена задолженность в сумме 13,89 млн рублей;

проведено информирование арендаторов о наступлении сроков внесения платежей с помощью средств массовой информации, индивидуального информирования.

В 2023 году заключено 75 договоров купли-продажи земельных участков под объектами недвижимости, государственная собственность на которые не разграничена, общей площадью 76,53 тыс. кв.м, доход в бюджет города Ставрополя составил 165,84 млн рублей, или 99,95 процента от плановых назначений в объеме 165,93 млн рублей.

Предоставлено бесплатно в собственность 44 земельных участка гражданам на землях садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ для ведения садоводства или огородничества.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, Ставропольского края администрацией города Ставрополя осуществляется учет граждан, имеющих право на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На 01.01.2024 состоят на учете 2 662 гражданина, имеющих право на предоставление земельных участков, в том числе для индивидуального жилищного строительства – 2 226 граждан, для ведения
садоводства или огородничества – 436 граждан.

В 2023 году гражданам, имеющим право на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки не предоставлялись.

В целях пополнения бюджета города Ставрополя налоговыми и неналоговыми доходами проведены мероприятия по отнесению 10 земельных участков, расположенных в границах города Ставрополя, к категории земель населенных пунктов, что позволит определить их кадастровую стоимость, а следовательно, размер земельного налога либо арендной платы за землю.

В рамках повышения эффективности использования земельных участков в отчетном периоде было проведено 7 345 мероприятий муниципального земельного контроля, по результатам которых выявлено
125 нарушений земельного законодательства.

В целях принятия мер по устранению допущенных нарушений лицам, использующим земельные участки с нарушением норм земельного законодательства Российской Федерации, направлены претензии, ведется работа по устранению выявленных нарушений в судебном порядке. Администрация города Ставрополя придает большое значение возрастающей роли земельных отношений в системе управления муниципальной собственностью, а также стремится наиболее эффективно использовать земельные ресурсы в целях пополнения и увеличения бюджета города Ставрополя.

 5. Управление объектами имущества

 По состоянию на 01.01.2024 заключено 76 договоров аренды нежилых

помещений, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя (далее - аренда), общей площадью 52,02 тыс. кв.м и 108 договоров безвозмездного пользования нежилыми помещениями общей площадью 30,57 тыс. кв.м.

В бюджет города Ставрополя доходов от аренды поступило в сумме 52,14 млн рублей, что составило 106,8 процента от плановых назначений в сумме 48,82 млн рублей.

В 2023 году были заключены 21 договор аренды нежилых помещений площадью 3,7 тыс. кв.м и 36 договоров безвозмездного пользования нежилыми помещениями площадью 5,43 тыс. кв.м.

В 2023 году в рамках проведения мероприятий по снижению задолженности КУМИ г. Ставрополя в адреса арендаторов было направлено 6 претензий.

За 12 месяцев 2023 года КУМИ г. Ставрополя было объявлено 6 аукционов на право заключения договоров аренды в отношении 15 пустующих объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя.

По результатам аукционов сдано в аренду 5 пустующих объектов недвижимости с общим годовым размером арендной платы в сумме 3,94 млн рублей.

В 2023 году муниципальная преференция по арендной плате за нежилые помещения в виде снижения арендной платы предоставлена ООО «Учебно-методический центр дополнительного непрерывного медицинского образования» в сумме 130,47 тыс. рублей.

В отчетном году проведено 74 обследования нежилых помещений, переданных в аренду и безвозмездное пользование, нарушений условий договоров в части целевого использования не выявлено.

По состоянию на 01.01.2024 в реестре пустующих нежилых помещений числилось 70 объектов общей площадью 8,72 тыс. кв.м.

В отчетном периоде из пустующих объектов было вовлечено в хозяйственный оборот 13 объектов:

в аренду – 5 объектов общей площадью 366,40 кв.м;

продано – 7 объектов общей площадью 1 827,8 кв.м;

в оперативное управление – 1 объект общей площадью 394,7 кв.м.

В 2023 году муниципальное имущество в залог и доверительное управление не передавалось.

В рамках исполнения обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирных домах в части нежилых помещений в 2023 году заключено 47 контрактов с управляющими организациями и ТСЖ в пределах доведенных лимитов бюджетных ассигнований.

С целью обеспечения надлежащего учета муниципальных объектов недвижимого имущества, совершения сделок (аренда, безвозмездное пользование, купля-продажа), а также в целях постановки на учет бесхозяйных объектов недвижимости проведены следующие мероприятия:

заключено 10 муниципальных контрактов на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов, в результате произведена оценка рыночной стоимости 285 объектов муниципальной собственности;

на изготовление технической документации в 2023 году заключено 5 муниципальных контрактов, в результате изготовлено 34 комплекта технической документации;

на услуги в области кадастровой деятельности в 2023 году заключено 3 муниципальных контракта, по которым подготовлено 29 схем расположения земельного участка (или земельных участков) на кадастровом плане территории, и 33 межевых плана для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков.

В 2024 году администрацией города Ставрополя будут приняты меры по вовлечению в оборот неиспользуемых нежилых помещений с целью пополнения бюджета города Ставрополя, а также будет усилен контроль за использованием муниципальных нежилых помещений, соблюдением условий договоров аренды с целью недопущения увеличения недоимки по арендной плате за нежилые помещения.

 6. Приватизация имущества

В 2023 году осуществлялись все необходимые меры в целях реализации Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества города Ставрополя на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов (далее – Прогнозный план).

Доходы от реализации имущества при плановых назначениях в объеме 21,02 млн рублей составили 107,86 процента, или 22,68 млн рублей, из которых:

9,30 млн рублей - денежные средства от продажи объектов недвижимости субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

12,28 млн рублей - денежные средства от продажи на торгах в 2023 году объектов недвижимости, включенных в Прогнозный план;

1,10 млн рублей - денежные средства от продажи квартиры № 39 по проспекту Кулакова в городе Ставрополе в рамках исполнительного производства.

В Прогнозный план на 2023 год было включено 12 помещений, 11 зданий и 4 земельных участка. В отношении всех объектов КУМИ г. Ставрополя был проведен комплекс мероприятий, направленных на установление рыночной стоимости, постановлениями администрации города Ставрополя утверждены условия приватизации муниципального имущества, объявлены торги. По итогам проведения торгов в 2023 году продано 1 помещение, 7 зданий и 3 земельных участка.

Однако в отношении 10 помещений, 4 зданий и 1 земельного участка общей стоимостью 12,53 млн рублей с учетом НДС торги были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в торгах ввиду снижения покупательной способности населения (помещения неоднократно выставлялись на торги, в том числе в 2018 - 2022 годах, но не были реализованы).

Аукцион в отношении 1 помещения общей стоимостью 189,00 тыс рублей был объявлен на январь 2024 года. В отношении 10 помещений, не реализованных в 2023 году, на январь 2024 года была объявлена продажа посредством публичного предложения.

Доходы от реализации земельных участков при плановых назначениях в объеме 8,42 млн рублей составили 70,3 процента, или 5, 92 млн рублей.

7. Управление акциями, долями в уставных капиталах
хозяйственных обществ, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя

Муниципальное образование город Ставрополь Ставропольского края является участником (акционером) в следующих акционерных обществах:

АО «Теплосеть (100 процентов) – 36 770 000 акций;

АО «СГРЦ» (90 процентов) – 27 450 акций;

АО «Ставропольгоргаз» (25,1 процента) – 2 793 акции;

АО «Хлебозавод № 3» (0,01 процента) – 1 акция.

В рамках осуществления от имени муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края функций учредителя и акционера (участника) хозяйственных обществ, акции (доли  в уставном капитале) которых являются муниципальной собственностью города Ставрополя, в 2023 году КУМИ г. Ставрополя принято участие в общих собраниях акционерных обществ, на которых утверждены основные показатели финансово-экономической деятельности, а также суммы дивидендов, подлежащих поступлению в бюджет города Ставрополя.

В 2024 году администрацией города Ставрополя будет уделено особое внимание эффективности управления муниципальным имуществом с целью пополнения бюджета города Ставрополя для решения экономических и социальных задач.

Глава города Ставрополя И.И. Ульянченко

Бенедюк Н.В.

747593