ОТЧЕТ

 об управлении и распоряжении муниципальным имуществом города Ставрополя, в том числе об эффективном его использовании и использовании по назначению, за 2022 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 01.01.2023 в реестре содержатся сведения
о 33 330 объектах имущества балансовой стоимостью 17 410, 30 млн  рублей, их которых:

32 123 единицы учета объектов недвижимого имущества, в том числе 30 615 зданий, строений, сооружений, балансовой стоимостью
14 849, 97 млн рублей, 1 508 земельных участков кадастровой стоимостью 15 972, 23 млн рублей;

1 009 объектов движимого имущества балансовой стоимостью 2 560, 33 млн рублей;

13 муниципальных унитарных предприятий и 185 учреждений города Ставрополя.

За отчетный год в муниципальную собственность принято:

67 объектов жилищного фонда;

2 нежилых здания для размещения детского сада и школы.

По результатам мероприятий по выморочному имуществу в муниципальную собственность принято 13 объектов недвижимого имущества, в том числе 6 объектов жилищного фонда, 3 доли в праве на жилые помещения, 3 земельных участка, 1 нежилое здание.

В рамках проведения работ в отношении бесхозяйных объектов недвижимости в 2022 году поставлено на учет в Едином государственном реестре недвижимости в качестве бесхозяйного имущества 36 объектов. Из них 14 участков сети водоснабжения общей протяженностью 9 890 м, 9 участков сети водоотведения общей протяженностью 1 866 м, 1 канализационная насосная станция, 9 участков сети дождевой канализации общей протяженностью 14 934 м, 1 участок подводящего газопровода высокого и среднего давления протяженностью 824 м, 2 нежилых объекта недвижимости.

 Зарегистрировано право муниципальной собственности на признанные как бесхозяйные следующие объекты недвижимого имущества: 6 водопроводных сетей общей протяженностью 1 625 м, 6 канализационных сетей общей протяженностью 3 035 м, 1 канализационная насосная станция, 16 участков сети дождевой канализации общей протяженностью 31 320 м, 1 выпуск сетей дождевой канализации, 1 мостовое сооружение протяженностью 14 м, 1 нежилое помещение, 1 автомобильная дорога протяженностью 156 м.

В отчетном периоде завершены мероприятия по регистрации права муниципальной собственности на автомобильные дороги общего пользования местного значения.

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 2022 год стоимость недвижимого имущества в составе имущества казны на конец года уменьшилась на 211,79 млн рублей и на 01.01.2023 составила на 2 935,3 млн рублей; поступило в казну недвижимого имущества на сумму 911,68 млн рублей; выбыло из казны недвижимого имущества на сумму 1 123,47 млн рублей.

За 2022 год стоимость движимого имущества в составе имущества казны на конец года уменьшилась на 7,7 млн рублей и на 01.01.2023 составила 781,42 млн рублей; поступило в казну движимого имущества на сумму 379,17 млн рублей; выбыло из казны движимого имущества на сумму 386,87 млн рублей.

По состоянию на 01.01.2023 непроизведенные активы в составе имущества казны составляют 4 717,70 млн рублей, в количестве 933 земельных участков.

В отчетном периоде в казну поступило 67 земельных участков, в отношении которых зарегистрировано право собственности муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края на общую сумму  844,03 млн рублей, 14 земельных участков выбыли из казны на сумму 21,13 млн рублей.

2. Право хозяйственного ведения и
оперативного управления имуществом

Право хозяйственного ведения.

По состоянию на 01.01.2023 в реестре числится 13 муниципальных унитарных предприятий (далее – предприятия), из которых: 11 - действующих; 1 - в стадии реорганизации путем присоединения к МУЖРЭП-5 (МУЖРЭП-4); 1 - в стадии банкротства (МУП «ЖЭУ-14»).

В соответствии с решением Ставропольской городской Думы от 25 февраля 2022 г. № 69 постановлением администрации города Ставрополя от 10.03.2022 № 467 принято решение о проведении процедуры реорганизации в отношении МУП ПУС «Красоты» путем присоединения к МУП «Бытсервис». Мероприятия по реорганизации проведены в полном объеме. Соответствующая запись в ЕГРЮЛ внесена 08.07.2022.

По состоянию на 01.01.2023 действующим предприятиям передано на праве хозяйственного ведения 13 857 объектов муниципальной собственности, в том числе 226 объектов недвижимого имущества общей площадью 37,35 тыс. кв.м, 184 единицы транспортных средств и 63 единицы машин и оборудования.

В 2022 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, на которых давалась оценка эффективности деятельности предприятий и перспектив экономической целесообразности их дальнейшего развития.

В 2022 году доходы от перечисления части прибыли (50 процентов), остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей предприятий, составили 3,77 млн рублей.

Право оперативного управления.

По состоянию на 01.01.2023 в реестре числится 185 муниципальных учреждений.

На 01.01.2023 за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления закреплены помещения общей площадью 613,92 тыс. кв.м.

В  отчетном  периоде образовано 2 новых муниципальных учреждения: МБДОУ Д/С № 41, МБОУ СОШ № 55, за которыми на праве оперативного управления закреплено недвижимое имущество общей площадью 36,62 тыс. кв.м.

Таким образом, к положительным результатам деятельности в данном направлении можно отнести следующее: в течение 2022 года осуществлялся постоянный контроль за использованием по целевому назначению и сохранностью муниципального имущества,  переданного  предприятиям на праве хозяйственного ведения и муниципальным 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 01.01.2023 муниципальный жилищный фонд города Ставрополя включает в себя 1 263 жилых помещения общей площадью 51,74 тыс. кв.м, в том числе:

233 жилых помещения, признанных аварийными и непригодными для проживания;

534 жилых помещения, на которые заключены договоры социального найма;

496 объектов жилого фонда, в которых проживают граждане по иным основаниям (постановление, ордер, решение жилищных комиссий и пр.).

За отчетный период из муниципального жилищного фонда города Ставрополя администрацией города Ставрополя предоставлено 6 жилых помещений по договорам социального найма общей площадью 414 кв.м, из них:

3 жилых помещения общей площадью 289,1 кв.м предоставлены по договору социального найма гражданам, состоявшим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3 жилых помещения общей площадью  124,9 кв.м  предоставлены по договорам социального найма гражданам в рамках переселения из муниципальных квартир, расположенных в многоквартирных домах по улице Бруснева, 6, улице Дзержинского, 84, проспекту К. Маркса, 32 (литер А) в городе Ставрополе, признанных аварийными и подлежащими сносу.

В рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в 2022 году было выдано
3 государственных жилищных сертификата (далее – сертификат) гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и приравненным к ним лицам, и 1 сертификат гражданину, выехавшему из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, на сумму 8,82 млн рублей.

Кроме того, в соответствии с федеральными законами «О ветеранах», «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» в 2022 году было предоставлено:

6 субсидий ветеранам Великой Отечественной войны и членам их семей на сумму 8,74 млн рублей;

6 субсидий инвалидам на сумму 6,05 млн рублей.

В 2022 году в рамках переселения граждан из аварийного жилого фонда выплачены денежные средства собственникам 77 помещений по пр. 2 Юго-Западному, 9 Б и ул. Бруснева, 6 на общую сумму 90,75 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 Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710 и государственной программы Ставропольского края «Развитие градостроительства, строительства и архитектуры», утвержденной постановлением Правительства Ставропольского края от 29 декабря 2018 года № 625-п.

В целях реализации указанных программ в 2022 году администрацией города Ставрополя 94 молодым семьям предоставлены социальные выплаты на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства на общую сумму 74,06 млн рублей, из них:

10,51 млн рублей – средства федерального бюджета;

59,86 млн рублей – средства бюджета Ставропольского края;

3,70 млн рублей – средства бюджета города Ставрополя.

В рамках управления жилищным фондом осуществлена приватизация 18 жилых помещений муниципального жилищного фонда города Ставрополя общей площадью 926,7 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 2022 году было

предоставлено 7 118 муниципальных услуг.

По состоянию на 01.01.2023 заключен 12 591 договор аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (общая площадь 1 185,04 га),   и  124   договора   аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя (общая площадь 109,7 га).

 Доход в бюджет города Ставрополя от использования указанных земельных участков в 2022 году составил 491,43 млн рублей или 102,8 процента от плановых назначений в сумме 478,16 млн рублей.

С аукционов осуществлена продажа права на заключение договоров аренды 14 земельных участков, государственная собственность на которые
не разграничена, с годовым размером арендной платы на общую сумму
33 020,1 млн рублей.

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

проведено 57 заседаний городской комиссии по контролю за поступлением арендной платы за землю при КУМИ г. Ставрополя с приглашением 547 арендаторов, по результатам которых в бюджет города Ставрополя поступило 362,44 млн рублей;

подано 162 иска о взыскании платы за использование земельных участков на общую сумму 160,86 млн рублей;

направлено в Главное управление Федеральной службы судебных приставов по Ставропольскому краю 111 исполнительных листов по взысканию задолженности за пользование землей на сумму 62,75 млн рублей, в рамках указанных исполнительных документов вынесено 98 постановлений об окончании исполнительного производства в связи с фактическим исполнением обязательств на сумму 61,96 млн рублей, получено 8 постановлений об окончании исполнительного производства в связи с невозможностью взыскания на сумму 1,53 млн рублей;

в добровольном порядке арендаторами оплачена задолженность в сумме 29,34 млн рублей;

проведено информирование арендаторов о наступлении сроков внесения платежей с помощью средств массовой информации, индивидуального информирования (автоинформирование, СМС-оповещение арендаторов, рассылка уведомлений удостоверяющим центром).

В 2022 году заключено 108 договоров купли-продажи земельных участков под объектами недвижимости, государственная собственность на которые не разграничена, на общую площадь 115,86 тыс. кв.м, доход в бюджет города Ставрополя составил 158 217,74 тыс. рублей или 102,6 процента от плановых назначений в объеме 154 230,69 тыс. рублей.

Предоставлено бесплатно в собственность 46 земельных участков 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 01.01.2023 состоят на учете 2 643 гражданина, имеющих право на предоставление земельных участков, в том числе для индивидуального жилищного строительства - 2 210 граждан, для ведения
садоводства или огородничества – 433 гражданина.

В 2022 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 7 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 2022 году зарегистрировано право муниципальной собственности города Ставрополя на 2 социально значимых земельных участка с видом разрешенного использования «под дошкольное, начальное и среднее общее образование» общей площадью 75,91 тыс. кв.м в Юго-Западном районе города Ставрополя.

В рамках повышения эффективности использования земельных участков в отчетном периоде было проведено 7 963 мероприятия муниципального земельного контроля, по результатам которых выявлено
146 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, также направлены запросы в органы полиции по установлению лиц, незаконно занимающих земельные участки. 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 01.01.2023 заключено 77 договоров аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя (далее - аренда), общей площадью 53,30 тыс. кв.м и 107 договоров безвозмездного пользования нежилыми помещениями общей площадью 30,55 тыс. кв.м.

В бюджет города Ставрополя доходов от аренды поступило в сумме 68,35 млн рублей, что составило 101,98 процента от плановых назначений в сумме 67,02 млн рублей.

В 2022 году было заключено 16 договоров аренды нежилых помещений площадью 2,8 тыс. кв.м и 16 договоров безвозмездного пользования нежилыми помещениями площадью 13,49 тыс. кв.м.

В 2022 году в рамках проведения мероприятий по снижению задолженности по арендной плате за землю КУМИ г. Ставрополя в адреса арендаторов было направлено 18 претензий. В добровольном порядке задолженность по арендной плате была частично погашена 3 арендаторами на общую сумму 11,16 млн рублей.

Подано 3 исковых заявления о взыскании платы за использование нежилых помещений на общую сумму 0,77 млн рублей.

За 2022 год было объявлено 4 аукциона на право заключения договоров аренды в отношении 6 пустующих объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности города Ставрополя.

По результатам аукционов сдано в аренду 2 нежилых здания и 2 помещения общей площадью 1,41 тыс. кв.м с общим годовым размером арендной платы в сумме 1,81 млн рублей.

В 2022 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 0,2 млн рублей.

В отчетном году проведено 79 обследований нежилых помещений, переданных в аренду и безвозмездное пользование, нарушений условий договоров в части целевого использования не выявлено.

По состоянию на 01.01.2023 в реестре пустующих нежилых помещений числилось 75 объектов общей площадью 8,76 тыс. кв.м.

В отчетном периоде из пустующих объектов было вовлечено в хозяйственный оборот 10 объектов:

в аренду - 3 объекта общей площадью 1 354,9 кв.м;

в безвозмездное пользование – 1 объект общей площадью 48,2 кв.м;

продано - 3 объекта общей площадью 1 031,3 кв.м;

в оперативное управление – 3 объекта общей площадью 702,4 кв.м.

В 2022 году поступило обращение от 1 арендатора (ООО «ЮгСпецСтройМонтаж») о согласовании предоставления нежилых помещений в субаренду.

В 2022 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 2022 году заключено 45 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:

оформлена техническая документация на 57 объектов недвижимого имущества, а также осуществлен их кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

осуществлена оценка рыночной стоимости 181 объекта недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В 2023 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 2022 году осуществлялись все необходимые меры в целях реализации Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества города Ставрополя на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов (далее – Прогнозный план).

Доходы от реализации имущества при плановых назначениях в объеме 10,92 млн рублей составили 105,72 процента или 11,55 млн рублей из которых:

8,14 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»;

3,41 млн рублей - денежные средства от продажи на торгах в 2022 году объектов недвижимости, включенных в Прогнозный план.

В Прогнозный план на 2022 год было включено 17 помещений, 2 здания и 2 земельных участка. В отношении всех объектов КУМИ г. Ставрополя был проведен комплекс мероприятий, направленных на их реализацию (установлена рыночная стоимость, постановлениями администрации города Ставрополя утверждены условия приватизации муниципального имущества, объявлены торги). По итогам проведения торгов в 2022 году продано 1 помещение, 2 здания и 2 земельных участка.

Однако в отношении 15 помещений общей стоимостью 10,83 млн рублей с учетом НДС торги были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок либо поступления единственной заявки ввиду снижения покупательной способности населения (указанные помещения неоднократно выставлялись на торги, в том числе в 2018 - 2021 годах, но не были реализованы).

 Доходы от реализации земельных участков при плановых назначениях в объеме 1,83 млн рублей составили 99,87 процента или 1,82 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 2022 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 2022 году поступления по  дивидендам  составили  4,33 млн рублей).

В 2023 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