|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Республика Саха (Якутия)**  **Окружная Администрация**  **Городского округа**  **"Жатай"**  **ПОСТАНОВЛЕНИЕ** | !Герб Жатай | **Саха θрθспyyбyлyкэтэ**  **"Жатай"**  **Куораттаађы уокуругун Уокуруктаађы Дьаhалтата**  **УУРААХ** |
| «27» декабря 2017 г. № 76-г | | |

**О внесении изменений в муниципальную целевую программу**

**«Управление собственностью городского округа «Жатай»**

**РС (Я) на 2017-2019 годы»**

В соответствии с Федеральным законом от 16.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», с разделом 6 муниципальной целевой программы «Управление собственностью городского округа «Жатай» РС (Я) на 2017-2019 годы» (далее – Программа), утвержденной постановлением Окружной Администрации ГО «Жатай» №15-г от 21.10.2016 г.:

1. Внести в паспорт Программы, в разделы 3, 4, 5 Программы, приложения 1, 2, 3 к Программе следующие изменения:

1.1. В части финансирования отдельных мероприятий:

* 1. Увеличить финансирование мероприятия 1.2.2. на сумму 450,0 тыс.рубл. в целях осуществления финансирования работ по сносу аварийного здания банно-прачечного комбината;
  2. Уменьшить финансирование мероприятия 1.1.3 на сумму 1300,0 тыс.рубл. Из высвободившиеся средств 200,0 тыс.рубл. направить на финансирование фонда оплаты труда отдела имущественных и земельных отношений в рамках направления «Управление Программой»;

1.2. В части структуры Программы:

1. Дополнить задачу №2 «Реализация полномочий собственника, повышение эффективности управления муниципальным имуществом» мероприятием: «Поддержка развития муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, как комплексных объектов учёта имущества ГО "Жатай" с направлением бюджетных ассигнований в сумме 4 174,0 тыс.рубл. в целях оказания поддержки МУП «Водник»;
2. Наименование мероприятия 1.2.1. изложить в следующей редакции: мероприятие №1 «Оценка имущества, оценка земельных участков в целях принятия управленческих решений»;

Исключить с 01.01.2018 г. из Программы мероприятие 2.1.2. «Управление земельными ресурсами в рамках своих полномочий, оценка земельных участков, публикации в средствах массовой информации в сфере земельных отношений»;

Объемы бюджетных ассигнований на реализацию мероприятия 2.1.2. направить на исполнение мероприятия;

3) Исключить с 01.01.2018 г. из Программы мероприятие 1.2.2.

4) Мероприятие 1.2.2. с соответствующими объемами бюджетных ассигнований с 01.01.2018 г. ввести в муниципальную программу «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Городского округа «Жатай» на 2017-2019 гг., утвержденную постановлением Окружной Администрации ГО «Жатай» №27-г от 19.05.2017 г.;

5) Дополнить задачу №2 «Реализация полномочий собственника, повышение эффективности управления муниципальным имуществом» мероприятием: «Поддержка развития муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, как комплексных объектов учёта имущества ГО "Жатай" с направлением, по мере необходимости, бюджетных ассигнований на его исполнение и внесением изменений в Программу;

6) Дополнить задачу №2 «Реализация полномочий собственника, повышение эффективности управления муниципальным имуществом» мероприятием: «Публикации в средствах массовой информации (печатное издание «Жатайский вестник», официальный сайт ГО «Жатай - http://www.jhatay.ru/) в сфере земельных, имущественных отношений» без выделения бюджетных ассигнований на его исполнение;

7) Наименование мероприятия 1.2.1. изложить в следующей редакции: мероприятие №1 «Проведение кадастровых работ (комплексных кадастровых работ) и постановка на кадастровый учет земельных участков, в том числе, на которые у ГО «Жатай» возникает право собственности»;

8) Наименование мероприятия 1.1.3. изложить в следующей редакции: мероприятие №1 «Приобретение права собственности на объекты недвижимого, движимого имущества, средств автоматизации учета имущества, технического, программного обеспечения, расходных материалов»;

9) Уточнить планируемые значения 4, 5 индикаторов (показателей) (в приложение 3 Программы) на IV квартал 2017 г., I-IV кварталы 2018 г. и представить их в следующем виде:

(значение до уточнения/значение после уточнения)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование показателя (индикатора) | Единица измерения | Расчет показателя (индикатора) | Значение показателей (индикаторов) | | | | |
| 2017 | 2018 г. | | | |
| IV квартал | I квартал | II квартал | III квартал | IV квартал |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 4 | Увеличение количества зарегистрированных прав на объекты капитального строительства и их части | ед. | 70/55 | 10/0 |  | 4/2 | 4/2 | 2/1 |
| 5 | Увеличение количества объектов капитального строительства и их частей, поставленных на государственный кадастровый учет для регистрации права муниципальной собственности (техническая инвентаризация) | ед. | 80/55 | 10/0 |  | 10/2 | 5/2 | 5/1 |

10) Уточнить планируемые значения 4, 5 индикаторов (показателей)в Разделе 5 Программы, в Разделе 7 паспорта Программы и представить их в следующем виде:

4. Увеличение количества зарегистрированных прав на объекты капитального строительства и их части:

В 2017 году: план – 30 ед.;

В 2018 году: план - 5 ед.

5. Увеличение количества объектов капитального строительства и их частей, поставленных на государственный кадастровый учет для регистрации права муниципальной собственности (техническая инвентаризация):

В 2017 году: план – 40 ед.;

В 2018 году: план – 5 ед.

2. Изменения вступают в силу со дня утверждения настоящего постановления.

3. Утвердить план реализации Программы на 2018 г. и бюджетные ассигнования на его исполнение в соответствии с приложением к настоящему постановлению. Внести соответствующие изменения в Раздел 9 паспорта Программы «Объем и источники финансирования», в Раздел 4 Программы «Ресурсное обеспечение Программы», приложения 1, 2 Программы.

4. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте ГО «Жатай» - http://www.jhatay.ru/.

5. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.



Глава А.Е.Кистенев

ПАСПОРТ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Наименование Программы | «Управление собственностью городского округа «Жатай» РС (Я) на 2017 – 2019 годы» |
| 2. | Статус Программы | Муниципальная целевая программа |
| 3. | Основание для разработки Программы | Указ Президента Республики Саха (Якутия) от 08.05.2011 N 635 "О системе планирования социально-экономического развития в Республике Саха (Якутия)";  Указ Президента Республики Саха (Якутия) от 08.05.2011 N 636 "О порядке разработки и реализации государственных программ Республики Саха (Якутия)";  Указ Президента Республики Саха (Якутия) от 10.07.2011 N 808 "Об утверждении Перечня государственных программ Республики Саха (Якутия) на 2012 - 2016 годы";  Концепция управления государственным имуществом и приватизации в Республике Саха (Якутия), утвержденная постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 23.03.2001 N 173:  Концепция государственной земельной политики Республики Саха (Якутия) до 2020 года, утвержденная Указом Президента Республики Саха (Якутия) от 09.01.2008 N 801;  Муниципальная целевая подпрограмма в области земельных отношений городского округа «Жатай» РС (Я) до 2020 г. от 22.06.2010 г. №449-г.;  Муниципальная целевая подпрограмма «Управление собственностью городского округа «Жатай» РС (Я) на 2013–2016 годы» от 17.10.2012 г. №58-г |
| 4. | Ответственный исполнитель Программы | Отдел имущественных и земельных отношений Окружной Администрации Городского округа «Жатай» |
| 5. | Соисполнители Программы | Отдел жилищно-коммунального хозяйства ОА ГО "Жатай"  Отдел архитектуры и капитального хозяйства ОА ГО "Жатай"  Финансовое управление ОА ГО "Жатай" (ФЭО, бухгалтерия) |
| 6. | Цель и задачи Программы | Цель:  - сбалансированное управление муниципальной собственностью, обеспечивающее в необходимых размерах реализацию муниципальных полномочий в соответствии с законодательством  Задачи:  - Учет муниципального имущества и формирование собственности ГО «Жатай» на объекты капитального строительства и их части;  - Реализация полномочий собственника, повышение эффективности управления муниципальным имуществом;  - Формирование муниципальной собственности на землю;  - Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений, документов территориального планирования;  - Кадастровые работы на земельных участках, на которых расположены многоквартирные дома (за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу). |
| 7. | Целевые индикаторы Программы | 1. Увеличение площади земельных участков, зарегистрированных на праве муниципальной собственности, собственности юридических и физических лиц:  В 2017 году: план – 5 га;  В 2018 году: план - 10 га;  В 2019 году: план – 10 га.  2. Увеличение количества земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, в том числе, в целях регистрации права муниципальной собственности:  В 2017 году: план – 10 ед.;  В 2018 году: план - 10 ед.;  В 2019 году: план – 10 ед.  3. Создание схемы рационального использования земель городского округа - декабрь 2019 г.  4. Увеличение количества зарегистрированных прав на объекты капитального строительства и их части:  В 2017 году: план – 30 ед.;  В 2018 году: план - 5 ед.;  В 2019 году: план – 20 ед.  5. Увеличение количества объектов капитального строительства и их частей, поставленных на государственный кадастровый учет для регистрации права муниципальной собственности (техническая инвентаризация):  В 2017 году: план – 40 ед.;  В 2018 году: план - 5 ед.;  В 2019 году: план – 10 ед. |
| 8. | Стратегические направления | Управление имуществом;  Управление земельными ресурсами |
| 9. | Объем и источники финансирования, тыс. руб. | Местный бюджет, всего 24 013,60 тыс. руб., в том числе:  В 2017 году: план – 11 232,20 тыс. руб.;  В 2018 году: план – 6 308,20 тыс. руб.;  В 2019 году: план – 7 173,20 тыс. руб. |

**Раздел 1. Нормативно-правовое обеспечение Программы**

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок от 30.12.2008) [Текст] // Российская газета, № 237, 25.12.1993.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013) [Текст] // "Российская газета", № 238-239, 08.12.1994.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2013) [Текст] // "Российская газета", № 1, 12.01.2005.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 07.11.2013) [Текст]// "Российская газета", № 211-212, 30.10.2001.

5. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.06.1998 № 146-ФЗ (ред. от 07.11.2013) [Текст]// "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 24.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 05.05.2014) [Текст]// "Российская газета", N 290, 30.12.2004.

7. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О введении в действие Земельного кодекса РФ" [Текст]// "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, № 44, ст. 4148.

8. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. (ред. от 25.11.2013) № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [Текст]// "Собрание законодательства РФ", 10.10.2003, № 8, ст. 2055.

9. Закон РФ от 21.02.1992 г. N 2395-1 (ред. от 07.05.2013) "О недрах" [Текст]// "Собрание законодательства РФ", 06.03.1995, N 10, ст. 823

10. Федеральный закон от 24.11.1995 г. № 181-ФЗ ред. от 28.12.2013 г. «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» [Текст]// "Российская газета", N 234, 02.12.1995.

11. Земельный кодекс Республики Саха (Якутия) от 15.12.2010 г. 888-З №674-IV (ред. от 22.03.12) [Текст]// "Якутские ведомости", N 2, 15.01.2011.

12. Закон Республики Саха (Якутия) от 15.03.2013 г. 1182 3 № 1259-IV «О внесении изменений в Земельный кодекс РС (Я)» [Текст]// "Якутия", N 22, 03.04.2013.

13. Закон Республики Саха (Якутия) от 30.11.2004 г. 174-3 № 355-III «Об установлении границ территорий и о наделении статусом городского округа муниципальных образований Республики Саха (Якутия)» [Текст]// "Якутия", N 243, 29.12.2004.

14. Указ Президента Республики Саха (Якутия) от 09.01.2008 г. № 801 «О концепции государственной земельной политики Республики Саха (Якутия) до 2020 года и мерах по ее реализации» (в ред. [Указа](consultantplus://offline/ref=83D88A8D648B56F60AFBE91F8AEB90D7BF8D352DD3B3B190263E977DE3189055190C10AB897C745CF869875En7W) Президента РС (Я) от 25.12.2013 N 2416) [Текст]// "Якутские ведомости" N 2, 16.01.2008.

15. Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 23.03.2001 N 173 "О концепции управления государственным имуществом и приватизации в Республике Саха (Якутия);

16. «О порядке приватизации муниципального имущества Городского округа «Жатай» [Электронный ресурс]// http:// [jhatay.ru](%20http://jhatay.ru/)

17. «Об установлении и прекращении публичных сервитутов для обеспечения интересов муниципального образования на земельные участки, расположенные на территории ГО «Жатай» [Электронный ресурс]// http:// [jhatay.ru](%20http://jhatay.ru/)

18. «Об учете и ведении реестра муниципального имущества ГО «Жатай» [Электронный ресурс]// http:// [jhatay.ru](%20http://jhatay.ru/)

19. «О муниципальном земельном контроле за использованием и охраной земель на территории Администрации ГО «Жатай» [Электронный ресурс]// http:// [jhatay.ru](%20http://jhatay.ru/)

20. «О порядке предоставления земельных участков на территории МО ГО «Жатай» [Электронный ресурс]// http:// [jhatay.ru](%20http://jhatay.ru/)

21. «О порядке формирования и предоставления земельных участков, занятых многоквартирными домами на территории МО ГО «Жатай» [Электронный ресурс]// http:// [jhatay.ru](%20http://jhatay.ru/)

22. «Порядок предоставления земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, а также государственная собственность, на которые не разграничена, инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, для индивидуального жилищного строительства, земельных участков для ведения садоводства и/или огородничества на территории ГО «Жатай» [Электронный ресурс]// http:// [jhatay.ru](%20http://jhatay.ru/)

23. «Об установлении перечня случаев предоставления земельных участков под строительство исключительно на торгах» [Электронный ресурс]// http:// [jhatay.ru](%20http://jhatay.ru/)

24. Муниципальная целевая подпрограмма в области земельных отношений городского округа «Жатай» РС (Я) до 2020 г. от 22.06.2010 г. №449-г.

25. «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в собственности ГО «Жатай» [Электронный ресурс]// http:// [jhatay.ru](%20http://jhatay.ru/)

**Раздел 2. Характеристика текущей ситуации**

Земельная политика в ГО "Жатай" призвана обеспечить системную, целенаправленную деятельность органов местного самоуправления в сфере земельных отношений, рациональное и эффективное использование земельных ресурсов, вовлечение земельных участков в гражданский оборот, организацию их охраны, а также увеличение земельных платежей в бюджеты различных уровней с целью повышения эффективности использования земельного фонда как одного из ключевых условий устойчивого экономического развития ГО "Жатай" и благосостояния граждан.

Земельная политика основана и исходит из представлений о земле как о природном объекте, как основе жизни и деятельности человека, в соответствии с которыми осуществляются отношения по использованию и охране земли.

Таким образом, одной из важнейших стратегических целей в области создания условий устойчивого экономического развития является эффективное использование земли и иной недвижимости всех форм собственности для удовлетворения потребностей общества и граждан.

В целях проведения единой, согласованной и целенаправленной земельной политики в Республике Саха (Якутия) Указом Президента Республики Саха (Якутия) от 09.01.2008 N 801 принята Концепция государственной земельной политики Республики Саха (Якутия) до 2020 года (далее - Концепция).

Концепция призвана обеспечить системную, целенаправленную деятельность органов местного самоуправления и государственной власти в сфере земельных отношений, рациональное и эффективное использование земельных ресурсов. При этом государственная земельная политика Республики Саха (Якутия) основывается на принципах земельного законодательства Российской Федерации.

В соответствии с Концепцией основными направлениями государственной земельной политики Республики Саха (Якутия) являются вовлечение в гражданский оборот земельных участков, совершенствование нормативного правового регулирования земельных отношений, создание единого информационного пространства, которое должно обеспечиваться общими подходами органов государственной власти Республики Саха (Якутия) и местного самоуправления к процедурам формирования, учета земельных участков.

В рамках реализации Концепции разработана и утверждена Муниципальная подпрограмма в области земельных отношений ГО «Жатай» до 2020 г.

Основными направлениями подпрограммы в области земельных отношений являются:

1. Охрана земель, как природного объекта – основы жизни и деятельности человека, основной составляющей окружающей среды.
2. Создание условий для многообразия форм собственности на землю, оценки земли, развитие рынка земли. Вовлечение в гражданский оборот земель населенных пунктов.
3. Совершенствование нормативного правового регулирования земельных отношений.
4. Совершенствование муниципальных систем управления земельными ресурсами путем взаимодействия государственных органов власти с органами местного самоуправления.
5. Совершенствование, редакция картографической основы и территориальных схем землеустройства ГО «Жатай». Повышение эффективности, рациональности использования и охраны земельного фонда.

Работа Отдела имущественных и земельных отношений ОА ГО "Жатай" (ОИЗО) в рамках реализации указанных норм федерального и республиканского законодательства, муниципальных нормативных актов была направлена на разграничение собственности на землю, проведение мероприятий по землеустройству, кадастровому учету, регистрации прав ГО "Жатай" на земельные участки, проектирование и учету границ городского округа, поселка Жатай.

При этом сохраняется комплекс взаимосвязанных проблем в области земельных отношений, которые требуют систематического решения.

1. Отсутствие, в полном объеме, оформленной землеустроительной, кадастровой документации, документов о правах предприятий и учреждений на земельные участки.

На сегодня все взаимоотношения в области земельных отношений осуществляются на основе права собственности на земельные участки, которое регистрируется на основании землеустроительной и кадастровой документации.

Кадастровые работы, включающие проведение межевания земельного участка, установление и утверждение схемы расположения земельного участка, подготовку документов, необходимых для получения кадастровых паспортов на земельные участки, являются основанием для принятия решения о предоставлении земельного участка на соответствующем праве.

Мероприятия по землеустройству, кадастровому учету, регистрации прав на земельные участки осуществляются на платной основе, кроме того, кадастровые работы являются коммерческой деятельностью, осуществляемой исключительно кадастровыми инженерами на основе заключаемых государственных и муниципальных контрактов.

Хозяйствующие субъекты проводят кадастровые работы, регистрацию прав на закрепленные за ними объекты за счет собственных средств.

Недостаток финансовых средств, в свою очередь, вызван как низким уровнем собственных доходов местного бюджета и пользователей земельных участков, так и высокой стоимостью услуг по подготовке землеустроительной и кадастровой документации, необходимой в силу требований законодательства.

2. Одной из актуальных проблем является отсутствие достоверного учета использования земель.

В настоящее время учет использования земельных участков на территории п. Жатай ведется эпизодически. Не достаточно контролируется поступление платежей налоговых, арендных за использование земельных участков.

На такое состояние дел могли оказать влияние несколько факторов, как объективных, так и субъективных:

отсутствие регулярного, полного обмена информацией по предоставлению земельных участков между структурными подразделениями, систематического мониторинга использования земель;

не достаточное кадровое обеспечение, отсутствие специалистов, осуществляющих контроль учета использования земельных участков.

Систематический учет использования земельных участков позволит значительно повысить эффективность работы по платежам за землю, уровень прогнозирования доходов, окажет влияние на правильность принятия управленческих решений, позволит корректно выявлять и оценивать изменения количественных, качественных характеристик земельных участков, а также упростил бы ситуацию по предоставлению текущей отчетности.

3. Обеспечение рационального использования территорий.

Общей целью землеустройства является получение определенного экономического результата. Для этого организация территории должна быть в максимальной степени подчинена настоящим и будущим потребностям производства, а, как следствие, решению социальных вопросов.

Площадь территории в границах населенного пункта п. Жатай составляет 3 016,9 га., из них:

1. земли жилой и общественно-деловой застройки – 395 га;

2. земли, используемые под садоводство, огородничество, дачное хозяйство – 265,3 га;

3. земли сельскохозяйственного использования – 243,4 га;

4. земли, используемые в целях промышленного производства – 144,1 га (из них Филиал Якутская нефтебаза ОАО «Саханефтебазсбыт – 66,4 га, База технической эксплуатации флота ОАО «ЛОРП» - 33,2 га);

5. земли водного фонда – 585 га;

6. Земли транспорта, связи, инженерных сооружений – 72 га;

7. земли общего пользования – 91 га.

Итого, общая площадь используемых, в границах населенного пункта п. Жатай, земель составляет 1 795,8 га.

Из не вовлеченных в градостроительную деятельность земель, общей площадью - 1 221,1 га, 639 га. – это земли южнее р. Малая Маринка, о. Поповский и о. Зеленый регулярно подтопляемые в период весеннего паводка, что накладывает серьезные ограничения в их использовании, носящим сезонный характер.

Земельные участки сельскохозяйственного использования закреплены за пользователями (индивидуальными предпринимателями, ведущими крестьянское хозяйство) на праве аренды или собственности. Большая их часть не имеет оформленной землеустроительной документации ввиду ограниченности в финансовых средствах, отсутствия надлежащего современного картографического материала, а также высокого уровня тарифов на проведение кадастровых работ на земельных участках.

ОА ГО "Жатай", крестьянские (фермерские) хозяйства в силу своего финансового состояния, обусловленного недостаточной доходной частью местного бюджета, больших издержек сельскохозяйственного производства не в состоянии оплатить услуги кадастровых инженеров по составлению картографических материалов, по проведению кадастровых работ на земельных участках.

Наращивание общественно-деловой, жилой застройки тормозится, помимо прочего, отсутствием бюджетных средств на финансирование работ по созданию инженерной инфраструктуры на землях, не вовлеченных в градостроительную деятельность и, как следствие их невысокую привлекательность для потенциальных инвесторов.

В целях эффективного управления муниципальным имуществом проводится работа по его предоставление в аренду, безвозмездное пользование, исполнению плана мероприятий по проведению административной реформы, включая мероприятия по переводу муниципальных услуг в электронный вид.

Одним из важнейших вопросов в сфере управления имуществом является учет имущества и регистрация права собственности на объекты имущества.

Федеральным законодательством четко определено, что государственная регистрация является единственным доказательством существования права на объекты недвижимости. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Регистрация права на объект недвижимого имущества взаимосвязана с представлением кадастровой документации. Оценка объекта недвижимости невозможна без технической инвентаризации.

Хозяйствующие субъекты проводят оформление технической и земельной документации, регистрацию прав на закрепленные за ними объекты за счет собственных средств. Муниципальные учреждения, предприятия, как правило, не имеют средств на проведение технической инвентаризации и оформление земельно-кадастровых дел. Таким образом, в целях обеспечения государственной регистрации прав собственности на муниципальное имущество необходимы средства муниципального бюджета ГО "Жатай" для оформления технических паспортов на объекты капитального строительства, закрепленные на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями (к примеру, детские площадки детских дошкольных учреждений, спортивные площадки образовательных учреждений), на праве хозяйственного ведения, аренды за муниципальными предприятиями (к примеру, трассы тепло-, водоснабжения).

В 2003 - 2006 годы государственная собственность Республики Саха (Якутия) была передана в собственность муниципальных образований на уровне улусов (районов) без надлежащего оформления технической документации.

В настоящее время эксплуатация муниципальной имущественной собственности не отвечает требованиям Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". При остром дефиците собственных доходов ОА ГО "Жатай" не в состоянии единовременно самостоятельно, в полном объеме, профинансировать оформление технических, кадастровых паспортов на объекты недвижимости, переданные в их распоряжение, а также оплатить расходы на проведение землеустроительных работ по межеванию земельных участков, подлежащих к отнесению в муниципальную собственность, их кадастровый учет и государственную регистрацию прав муниципальной собственности. Таким образом, процесс регистрации права муниципальной собственности на переданные из государственной собственности РС (Я) объекты оказывается растянутым на неопределенное время.

В состав муниципального имущества в муниципальном управлении входит 7 муниципальных унитарных предприятий, в т. ч. 3 предприятия ЖКХ, 1 предприятие транспорта, 1 предприятие связи и СМИ, 2 предприятие торговли.

ОА ГО «Жатай» является учредителем 3-х дошкольных бюджетных образовательных учреждений, 2-х бюджетных образовательных учреждений (средних общеобразовательных школ), 4-х бюджетных образовательных учреждений дополнительного образования детей, 3-х муниципальных учреждений культуры.

В Реестре муниципального имущества ГО «Жатай» на 01.01.2016 г. учтено 1054 объектов недвижимого имущества, в т. ч.: 689 - объект жилого фонда, нежилые здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, линейные объекты, 248 - земельные участки.

В процессе проведения кадастровых работ, технической инвентаризации, регистрации права муниципальной собственности приоритет отдавался зданиям, строениям, используемыми образовательными учреждениями, учреждениями культуры, предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, а также нежилым помещениям, предназначенным для предоставления на праве безвозмездного пользования государственным учреждениям, на праве хозяйственного ведения - муниципальным предприятиям, на праве оперативного управления – муниципальным учреждениям, на праве аренды – представителям крупного, среднего, большей частью малого предпринимательства.

Заключение долгосрочных договоров аренды нежилых помещений, их частей требует их государственной регистрации, что приводит к необходимости проведения работ по их кадастровому учету и, как следствие, дополнительным финансовым затратам.

Рациональное управление имущественным комплексом муниципального образования является одним из сосновых принципов местного самоуправления.

Целью развития имущественного комплекса ГО «Жатай» является формирование эффективного собственника, создание условий для стабильного экономического развития территории.

Основными направлениями по управлению муниципальным имуществом является реализация целей и задач управления муниципальной собственностью на территории ГО «Жатай», в том числе:

1. проведение технической инвентаризации объектов и регистрация права муниципальной собственности;
2. проведение анализа существующей системы управления муниципальной собственностью с целью выявления основных направлений повышения ее эффективности на территории муниципального образования;
3. разработка способов и методов управления муниципальной собственностью ГО «Жатай» с указанием перечней имущества, которое будет передаваться в доверительное управление, аренду и/или в безвозмездное пользование, либо использоваться для создания муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, фондов и некоммерческих организаций;
4. осуществление мониторинга движения собственности, в т.ч. приватизация, передача собственности с одного уровня на другой с указанием основных видов имущества, которое предполагается приобрести в муниципальную собственность, а также основных видов муниципального имущества, подлежащих отчуждению, в том числе приватизации, безвозмездной передаче в собственность другим лицам;
5. осуществление учета и контроля использования муниципальной собственности;
6. обеспечение информатизации процесса управления и распоряжения муниципальной собственностью;
7. разработка перечня нормативных актов, принятие которых необходимо для реализации Программы.

Окружная администрация ГО «Жатай» является единственным уполномоченным органом, осуществляющим полномочия по приватизации, и является единственным продавцом муниципального имущества ГО «Жатай», а также земельных участков, зарегистрированных на праве муниципальной собственности и земельных участков право собственности, на которые не разграничено. Муниципальное имущество отчуждается в собственность физических и юридических лиц на возмездной основе.

Порядок, способ приватизации муниципального имущества разрабатываются ОА ГО «Жатай» и утверждаются Окружным Советом ГО «Жатай».

Первоочередной приватизации подлежат объекты муниципальной собственности, в наибольшей степени, влияющие на формирование рыночной инфраструктуры ГО «Жатай» и объекты, недостаточно эффективная деятельность, которых сдерживает темпы экономического развития ГО «Жатай» и формирование рынка.

Цели приватизации муниципального имущества на территории ГО «Жатай»:

1. привлечение инвестиций в развитие местной промышленности;
2. создание механизмов поддержки социально незащищенных слоев населения;
3. создание конкурентной среды в содействии демонополизации экономики;
4. обеспечение поступлений в бюджет ГО «Жатай» от приватизации муниципального имущества;
5. оптимизация бюджетных расходов на управление муниципальной собственностью;
6. создание условий для развития ранка недвижимости;
7. оказание поддержки малому предпринимательству.

**2.1. Итоги реализации муниципальной целевой программы**

**"Управление собственностью ГО "Жатай" РС (Я) на 2013-2016 гг."**

В рамках исполнения муниципальной целевой программы "Управление собственностью ГО "Жатай" РС (Я) на 2013-2016 гг." процент объектов муниципального имущества без право подтверждающих документов снизился с 75% до 58,8%. По отдельным видам переданного из государственной собственности Республики Саха (Якутия) имущества процент объектов, право муниципальной собственности, на которые не зарегистрировано, а это, в большей степени, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, линейные объекты, все еще составляет 90-95%. А снижение процента объектов муниципального имущества не прошедших государственную регистрацию во многом произошло за счет вводимого в действие жилого фонда и регистрацией вновь образованных земельных участков.

Параметры исполнения муниципальной целевой программы "Управление собственностью ГО "Жатай" РС (Я) на 2013-2016 гг." по целевым индикаторам приведены в табл. 1

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| МП "Управление собственностью ГО "Жатай" РС (Я) на 2013-2016 гг." | | |
| 1. | Целевые индикаторы Программы | Увеличение площади земельных участков, зарегистрированных на праве муниципальной собственности:  В 2013 году: план – 10 га, факт – 126,99 га;  В 2014 году: план - 10 га, факт – 13,6952 га;  В 2015 году: план – 10 га, факт – 18,75 га;  В 2016 году: план – 10 га, на 01.10.2016 г. – 7,6 га. (2-внутрикв. дороги, ул. Строда, 4- ул. Матросова 9, ул. Комсомольская 4, 6, 6а)  Увеличение количества объектов капитального строительства, зарегистрированных на праве муниципальной собственности:  В 2013 году: план – 20 ед., факт – 19 ед.;  В 2014 году: план - 100 ед., факт – 201 ед.;  В 2015 году: план – 100 ед., факт – 102 ед.;  В 2016 году: план – 50 ед., на 01.10.2016 г. – 133 ед. (2,3 подъезды МКД по ул. Комсомольская, д. 4, МКД по ул. Комсомольская, д. 6, 2 ед. -переселение, 2 ед. -производственные здания, ул. Строда 12)  **Обеспечение объема доходов от управления имуществом к 2016 г. в размере 450,00тыс. рублей.** |
| 2. | Объем средств, необходимых для реализации Программы, тыс. руб. | В 2013 году: план - 4375,3, факт – 4348,5;  В 2014 году: план – 5920,8, факт – 5672,1;  В 2015 году: план – 4842,0, факт – 5441,79;  В 2016 году: план – 6335,00, на 01.09.2016 – 2611,7 |

В целом, выполнение Программы на 2013-2016 гг. не вызывает сомнений. Более чем 10 кратное перевыполнение планового показателя по площади земельных участков, зарегистрированных на праве муниципальной собственности в 2013 г. объясняется проведением учетом в ГКН больших площадей земель, не вовлеченных в оборот к северу от протоки Тулагинская и на о. Поповский. Превышение плановых показателей по регистрации права муниципальной собственности на объекты капитального строительства обусловлено интенсивными темпами строительства и, как следствие, большим объемом вводимых в действие жилых площадей МКД во исполнение мероприятий по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, не достаточно гибкой политикой корректировки показателей в процессе исполнения Программы.

Так внесенные изменения в Программу касались большей частью приведению в соответствие плановых и фактических затрат средств на ее реализацию за истекший год и формирование плановых затрат на последующий период. Введение, в ходе реализации Программы, дополнительного мероприятия («Повышение качественных характеристик объектов имущества») также вызвано необходимостью обоснования расхода средств бюджета. Выделение средств в объеме 50 тыс. руб. на реализацию мероприятия «Выкуп земельных участков» в 2016 г. оказалось не обосновано как в плане объема финансирования (сумма несуразно мала) так и в плане необходимости проведения мероприятия в указанный период.

Приведенные примеры свидетельствуют о несогласованной работе органов, отвечающих за формирование местного бюджета и исполнителей (соисполнителей) Программы.

Вместе с тем, обоснованная корректировка Программы в ходе ее реализации во многом зависит от реализации соответствующих мероприятий в рамках подведомственных программ, прежде всего, в сфере жилищного строительства, жилищно-коммунального хозяйства, дорожного строительства и т.д. Подобный многофакторный подход не возможен без выработанной единой политики социального, экономического развития муниципального образования в целом.

В апреле 2016 г. проведены работы по формированию Карты (плана) и учету в Государственном кадастре недвижимости границы населенного пункта п. Жатай. Карта (план) объекта землеустройства площадью 301,7 га. сдана на хранение в государственный фонд данных.

Таким образом, оценивая реализацию Программы на 2013-2016 гг. отметим необходимость расширения количества целевых показателей (индикаторов), что позволит проводить более подробный, перекрестный анализ проведенных мероприятий и предоставит дополнительные возможности планирования. Также, при формировании аналогичной Программы на последующий период, необходимо внести изменения в структуру и увязать исполнение задач программных мероприятий с расходными статьями бюджета.

Основой в регулировании земельно-имущественных отношений являются нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Земельного кодекса РС (Я), нормативно-правовые акты ГО «Жатай». Динамично развивающаяся нормативно-правовая база в области земельно-имущественных отношений служит материально-финансовой основой стабильного экономического развития и создает предпосылки к наращиванию промышленной базы, формированию инвестиционной привлекательности городского округа, созданию новых рабочих мест, привлечению трудовых ресурсов и, как следствие, улучшению социально-экономического уровня жителей п. Жатай.

Следует отметить, что действующее законодательство не может носить статичный характер и изменяется с развитием общественных отношений. Своевременное внесение изменений в нормативно-правовые акты Федерального, регионального, муниципального уровней позволяет более эффективно распоряжаться земельными ресурсами, в полной мере реализовать права граждан, юридических лиц в область землепользования, создает предпосылки формирования, как эффективного землепользователя, так и материально-финансовую основу деятельности и развития местного самоуправления. Кроме того, приобретенный опыт показывает, что принятие муниципальных нормативно-правовых актов позволяет решать отдельные вопросы, не отрегулированные действующим Федеральным и региональным законодательством.

В период с 2013 – 2016 гг. Окружным советом депутатов ГО «Жатай», Главой ГО «Жатай» принято 24 нормативно-правовых акты пролонгируемого срока действия в области земельных, имущественных отношений, подготовленных в рамках своих полномочий отделом имущественных и земельных отношений окружной администрации ГО «Жатай».

Совершенствование, приведение в соответствие действующему законодательству нормативно-правовых актов в области управления муниципальной собственностью ГО «Жатай» должно быть продолжено.

**2.2. SWOT-анализ управления муниципальной собственностью**

**(в рамках итогов реализации муниципальной целевой программы**

**"Управление собственностью ГО "Жатай" РС (Я) на 2013-2016 гг.")**

Ключевой проблемой развития экономической основы местного самоуправления является эффективное управление муниципальной собственностью, обеспечение на этой основе абсолютного и относительного роста неналоговых доходов, получаемых от ее использования.

Разработка мер, обеспечивающих такое управление, предполагает оценку современной практики, в частности, с использованием SWOT-анализа. Его результаты применительно к итогам реализации муниципальной целевой программы "Управление собственностью ГО "Жатай" РС (Я) на 2013-2016 гг." могут быть представлены следующим образом.

**Сильные стороны.**

Объем поступлений в местный бюджет от аренды муниципального имущества, земельных участков, уплаты налога на имущество физических лиц, земельного налога, продажи земельных участков.

Таблица 2

тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид дохода | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
| план | факт | план | факт | план | факт | план | факт (9 мес.) |
| Арендная плата за муниципальное имущество | 2 650,00 | 2 995,17 | 3 006,20 | 4 137,40 | 3 370,00 | 5 030,00 | 4 108,00 | 3 062,87 |
| Налог на имущество физических лиц | 800,00 | 1 489,36 | 1 000,00 | 1 219,72 | 870,00 | 1 969,45 | 1 300,00 | 217,94 |
| Земельный налог | 1 330,00 | 1 287,34 | 1 350,00 | 4 145,73 | 1 470,00 | 9 649,88 | 5 720,00 | 3 154,33 |
| Продажа земельных участков | 620,00 | 590,00 | 350,00 | 845,43 | 370,00 | 922,99 | 500,00 | 417,49 |
| Арендная плата за землю | 2 310,00 | 2 851,95 | 3 012,50 | 3 511,74 | 2 870,00 | 3 858,02 | 3 500,10 | 4 095,70 |

Распределение долей видов дохода, указанных в табл. 2.

Рис. 1

тыс. руб.; %

5

1

4

2

3

1. Арендная плата за землю;

2. Плата за аренду муниципального имущества (не жилых помещений);

3. Доход от продажи земельных участков;

4. Земельный налог;

5. Налог на имущество физических лиц.

1. В период реализации Программы (2013-2015 гг.) наблюдался рост площадей нежилых помещений – объектов муниципального имущества, арендуемых юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (табл. 3)

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Площадь арендуемых помещений, кв.м. | 1 317,2 | 1 589,2 | 1 724,8 | 1 724,8 |

К 2016 г. резервы площадей нежилых помещений, пригодных для сдачи в аренду практически исчерпаны. Помимо указанных в табл. 2, на праве безвозмездного пользования учреждениям, службам федерального подчинения предоставлено 11 помещений общей площадью 1 302,4 кв.м.

Вместе с тем отметим рост дохода от поступлений арендной платы за муниципальное имущество (табл. 2, рис. 2, рис. 3) с 2 852 тыс. руб. в 2013 г. до 3 858 тыс. руб. в 2015 г.

Рис. 2 Рис. 3

Относительно невысокие значения показателей 2016 г. объясняются тем, что данные приведены на 01.09.2016 г.

Как видно, поступления в бюджет городского округа от сдачи муниципального имущества в аренду систематически повышались, их размер в 2015 г. превысил уровень 2013 г. в 1,7 раза. Диаграмма собираемость арендной платы демонстрирует похожий тренд, что демонстрирует высокую эффективность функции контроля использования публичной собственности.

2. Достаточно оптимистично выглядят данные по поступлению в местный бюджет средств по земельному налогу (табл. 2, рис. 4, рис. 5).

Не смотря на снижение количества земельных участков, предоставляемых гражданам в той или иной форме (безвозмездная передача в собственность, договор купли-продажи) в собственность (табл. 4), наблюдается устойчивый рост доходов городского округа по земельному налогу.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016,  9 мес. |
| Количество земельных участков,  предоставленных на праве собственности | 172 | 123 | 107 | 24 |

Рис. 4 Рис. 5

Относительно невысокие значения показателей 2016 г. объясняются тем, что данные приведены на 01.09.2016 г., в то время как обязанность по погашению налоговых платежей для физических лиц определена сроком не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Рост количества эффективных землевладельцев, определение налоговой базы, как кадастровой стоимости земельного участка, обязанность органов региональной власти по пересмотру кадастровой стоимости земель в соответствии с их разрешенным видом использования, установленная действующим законодательством с периодичностью: не чаще чем раз в три года, но не реже чем раз в пять лет позволяют рассчитывать на дальнейший рост поступлений в местный бюджет средств от земельного налога. Низкий показатель 2013 г. связан с тем, что кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов (база налогообложения) на территории РС (Я) была актуализирована, а ее новые величины утверждены Постановлением Правительства РС (Я) №374 от 15.11.2013 г. и введена в действие с 01.01.2014 г. Резкий скачок показателей в 2015 г. вероятно может быть расценен как «нагонная волна» пересчета налоговой базы контролирующими органами, уплата задолженности по земельному налогу крупными предприятиями и не может быть принят как обоснованная тенденция.

3. Данные по поступлению в местный бюджет средств с налога на имущество физических лиц менее эффектны как в абсолютных (тыс. руб.), так и в относительных (%) показателях, хотя в целом демонстрируют тенденцию роста (табл. 2, рис. 6, рис. 7).

Рис. 6 Рис. 7

Относительно невысокие значения показателей 2016 г. объясняются тем, что данные приведены на 01.09.2016 г., в то время как обязанность по погашению налоговых платежей для физических лиц определена сроком не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом.

«Провал» 2014 г. может быть объяснен как утерей контроля налоговых поступлений, так и периодическим снижением платежеспособности собственников.

Как продемонстрировано в табл. 1, в 2013 г. на праве муниципальной собственности зарегистрировано 19 объектов строительства, из них - 18 жилых помещений, в 2014 г. – 201 жилое помещение, в 2015 г. – 102 объекта, из них – 95 жилых помещений, на 01.10.2016 г. – 133 объекта, из них -129 жилых помещений. Такой объем регистрации права муниципальной собственности на жилые помещения связан со строительством квартала многоквартирных жилых домов (МКД) с применением энергоэффективных технологий и значительным объемом работ по технической инвентаризации, кадастровому учету помещений, земельных участков. В настоящее время большая часть жилых помещений передана гражданам по договорам мены (105), социального найма. Происходит формирование собственников жилых помещений из граждан, приватизирующих вновь приобретенные, так и используемые жилые помещения( в период с 2013 г. по 2016 г. 9 мес. -128). Одновременно с переселением производится снос ветхого и аварийного жилого фонда. Так, к настоящему времени, произведен снос 42х аварийных зданий. На зачищенных площадках произведены и планируются к проведению кадастровые работы по учету в ГКН земельных участков для строительства МКД в рамках генерального плана развития п. Жатай.

4. Данные по поступлению в местный бюджет средств от арендной платы за землю (табл. 2, рис. 8, рис. 9).

При общем снижении количества земельных участков, предоставляемых гражданам на праве аренды (табл. 5), наблюдается достаточно устойчивый рост доходов городского округа от поступлений арендной платы за землю.

Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016,  9 мес. |
| Количество земельных участков,  предоставленных на праве аренды | 127 | 194 | 113 | 20 |

Рис. 8 Рис. 9

В дальнейшем, тенденция повышения доходов от арендных платежей продолжится. Это связано с изменениями, в Земельный кодекс РФ, введенными Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=F138A9027943A7E28E92746636B99A07B87432E34D8D2960ECB85BB5F2EA2D9187FB5B9DECC2AE84v4tAI)ом от 23.06.2014 N 171-ФЗ в части порядка предоставления земельных участков.

Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" определяет полномочия органов местного самоуправления в части распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а так же земельными участками государственная собственность на которые не разграничена. Ставки арендной платы утверждаются органом представительной власти ОМС – Окружным Советом депутатов ГО «Жатай» по представлению Окружной Администрации ГО «Жатай». Таким образом, ОА ГО «Жатай» выступает в качестве регулятора и контролера за поступлениями платежей от аренды земли.

5. Рост неналоговых доходов приведен в табл. 6.

Таблица 6

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | тыс. руб. | |
| Вид дохода | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
| план | факт | план | факт | план | факт | план | факт (9 мес.) |
| Неналоговые доходы | 6 430,00 | 7 095,32 | 7 055,20 | 9 281,29 | 7 293,90 | 10 532,79 | 9 004,60 | 8 631,74 |

В целом, по итогам 2015 г. в сравнении с 2013 г., неналоговые доходы возросли в 1,48 раза. При этом непосредственно в собственных доходах ГО «Жатай» неналоговые доходы составляли в 2013 г – 11,1%, в 2014 г. – 7,1%, в 2015 -11,8 %, за 9 месяцев 2016 г. – 11,0%. Собственные доход, по итогам 2015 г. в сравнении с 2013 г., выросли 1,39 раза.

Отметим, что все виды доходов, за исключением «земельного налога» имеют, пусть при некотором замедлении, но отчетливую тенденцию роста в перспективе.

в собственных доходах Городского округа «Жатай»

6. Сформирован и перманентно актуализируется реестр муниципальной собственности городского округа. Выявлены объекты, подлежащие регистрации в муниципальную собственность. В рамках совершенствования учета муниципального имущества, межведомственного электронного взаимодействия, повышения качества, доступности, оперативности оказания муниципальных услуг в электронном виде используется программный комплекс по управлению имуществом и земельными ресурсами «БАРС», установлен программный комплекс АРМ-СГД.

7. Использование картографических материалов и топографических планов не только в земельно-имущественных целях, но и при развитии инженерной, социальной и иной инфраструктуры.

**Слабые стороны.**

1. Отсутствие резерва площадей нежилых помещений, предназначенных для сдачи в аренду (таб. 3). Дальнейший рост поступлений в бюджет городского округа от сдачи муниципального имущества в аренду возможен лишь за счет роста ставок арендной платы, что в условиях продолжающегося финансового кризиса может оказать заметное влияние на платежеспособность предпринимательских структур и, как следствие, их отказ от использования муниципального имущества на праве аренды.

2. В 2017 году утрачивает силу ряд положений законодательства об упрощенном порядке оформления прав физических лиц на отдельные объекты недвижимости. Права на объекты недвижимости будут регистрироваться в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

С 1 января 2017 года регистрация прав на такие объекты будет невозможна без проведения кадастрового учета, что негативно повлияет на возможность регистрации гражданами права собственности на объекты строительства расположенные на земельных участках, предоставленных для использования в целях садоводства, огородничества, дачного строительства и, тем самым, затруднит выкуп земельных участков в собственность.

Формирование блока собственников земельных участков, земельных площадей, переданных на праве собственности неизбежно замедлиться. Показатель роста дохода городского округа от уплаты земельного налога возможно снизится.

3. Срок бесплатной приватизации жилых помещений обозначен 1 марта 2017 г. Вероятно, следует ожидать снижения роста количества собственников жилых помещений и как следствие, некоторое замедление роста дохода от налога на имущество физических лиц.

4. При внешнем благополучии показателей дохода от сделок купли-продажи с землей, представленных в табл. 2, рис. 10, рис. 11, возможность их роста в дальнейшем представляется не определенной.

Рис. 10 Рис. 11

В обеспечении адекватности оценки этого источника доходов местного бюджета обратим внимание на два момента. Определяющую часть дохода от сделок купли-продажи с землей составляют сделки с гражданами в отношении земельных участков предоставленных для индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества. Вступившие в марте 2015 г. в силу изменения в Земельный кодекс РФ не позволяют собственникам объектов незавершенного строительства приобрести (выкупить) в собственность земельный участок на котором данный объект расположен. Что же касается земельных участков предоставленных для ведения садоводства, огородничества, то трудности при заключении договора купли-продажи подобного участка изложены в пункте 2 настоящего подраздела («Слабые стороны»). Также следует обратить внимание, что большая часть крупных землепользователей (юридические лица, индивидуальные предприниматели), за исключением крестьянских, фермерских хозяйств, уже реализовали право приобретения используемых земельных участков в собственность по договору купли-продажи.

5. Нестабильность финансового положения муниципальных предприятий муниципального сектора экономики.

Финансовые результаты муниципальных предприятий тыс. руб. (+ прибыль, - убыток) приведены в табл. 7.

Таблтица 7

тыс. руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Муниципальные предприятия | Отчетный период | | |
| 2013 | 2014 | 2015 |
| МУП «Жатайтеплосеть» | - 21 032 | + 4 321 | + 8 889 |
| МУП «Жатайская транспортная компания» | - 3 166 | + 244 | + 176 |
| МУП «Служба Единого Заказчика» | - 1 830 | + 558 | + 155 |
| МУП Расчетно-кассовый центр» | - 97 | + 252 | + 161 |
| МУП «Водник» | - 603 | - 776 | - 185 |
| МУП «Аптека №40» | - 79 | - 18 | - 98 |
| МУП «Импульс» | + 3 929 | + 3 356 | + 2 569 |

Данные, приведенные в табл. 7 свидетельствуют, что на всем протяжении указанного периода лишь МУП «Жатайтеплосеть» демонстрирует поступательный тренд развития. Иные сектора муниципальной экономики отличаются заметной неустойчивостью своего финансового положения. Причем это проявляется не, только в чередовании прибыли и убытков по годам, но и в заметных перепадах  их показателей.

Отсутствует какой-либо прогресс в использовании муниципальной собственности, переданной в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям. В этой связи закономерен вывод, что доля доходов от имущества, находящегося в муниципальной собственности, от деятельности муниципальных предприятий за анализируемые три года не только не выросла, но и уменьшилась

6. Отсутствие доходов от приватизации муниципального имущества.

Целью приватизации муниципального имущества, не используемого для обеспечения полномочий органа местного самоуправления, является оптимизация структуры муниципальной собственности, получение доходов в бюджет путем создания новых возобновляемых источников платежей.

В настоящее время, на уровне городского округа, возможно использование следующих способов приватизации муниципального имущества: преобразование унитарного предприятия в акционерное общество, в общество с ограниченной ответственностью; продажа муниципального имущества на аукционе, на конкурсе, посредством публичного предложения, без объявления цены; внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы акционерных обществ.

7. Негативное влияние на социально-экономическое развитие городского округа в сфере сельскохозяйственного производства крестьянских и фермерских хозяйств обусловленое отсутствием надлежащего и своевременного оформления прав на землю.

8. Отсутствие стратегии развития муниципального сектора экономики, определяющей состав предприятий, которые должны быть сохранены в муниципальной собственности, модели экономических и управленческих взаимоотношений ОМС и субъектов хозяйствования, рубежей, которые должны быть достигнуты в среднесрочной перспективе в параметрах муниципальной собственности и результатах ее использования, содержащей новые подходы к управлению муниципальной собственностью с учетом продуктивного опыта в этой сфере в иных муниципальных образованиях.

В существенной мере это обусловлено, вероятно, отсутствием системы переподготовки и повышения квалификации руководителей муниципальных предприятий, позволяющей им узнавать и эффективно применять современный инструментарий менеджмента (стратегическое управление, бюджетирование, сбалансированная система показателей и др.).

**Угрозы.**

1. Отсутствие достаточных внешних инвестиций (к примеру - в рамках общественно-частного партнерства) для качественного обновления объектов, эксплуатируемых, предприятиями коммунального хозяйства, ЖКХ приведет к резкому возрастанию издержек, связанных с содержанием и текущим ремонтом инженерных сетей, очистных сооружений канализации и др.

2. Сокращение числа федеральных целевых программ, ориентированных на улучшение городской среды обитания, ограничит возможности финансирования затрат на расширенное воспроизводство определенных видов объектов муниципальной собственности.

**Возможности развития.**

1. Использование имеющегося в современном информационном пространстве научного и методического задела  для  разработки концепции социально-экономического развития городского округа, совершенствования системы управления использованием муниципальной собственности.

2. Использование современных образовательных технологий, программ для переподготовки и повышения квалификации руководителей и специалистов муниципального сектора экономики.

3. Дальнейшее совершенствование, приведение в соответствие действующему законодательству нормативно-правовых актов в области управления муниципальной собственностью.

4. Обеспечение автоматизации процесса учета, управления и распоряжения муниципальной собственностью.

5. Приватизация муниципального имущества, не используемого для обеспечения полномочий органа местного самоуправления, в том числе имущества, изъятого из хозяйственного ведения унитарных предприятий, недостаточно эффективное использование, которого сдерживает темпы экономического развития городского округа и формирование рынка.

6. Продолжение работ по оформлению технической, кадастровой документации на объекты капитального строительства и, прежде всего объекты инженерных сетей, переданные в распоряжение городского округа.

7. Финансирование работ по межеванию и учету в ГКН земельных участков, подлежащих к отнесению в муниципальную собственность, и подлежащих использованию для строительства МКД, комплексному освоению в целях жилищного строительства.

8. В целях формирования рынка земельных ресурсов осуществлять финансирование работ по межеванию и учету в ГКН земельных участков, могущих выступать объектами торгов при передачи их в собственность граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц.

9. Систематический учет, мониторинг и контроль использования земельных участков, муниципального имущества на территории округа (при условии обеспечения дополнительного кадрового резерва).

10. В целях повышения привлекательности для потенциальных инвесторов – формирование и поэтапное исполнение плана мероприятий по стимулированию, прежде всего, общественно-деловой застройки, с возможностью подключения к инженерной инфраструктуре как на застроенной территории, так и на землях, не вовлеченных в градостроительную деятельность.

11. В рамках концепции развития городского округа разработать схему рационального использования территорий. Организация территорий с учетом, в максимальной степени, настоящим и будущим потребностям производства, а, как следствие, возможностью решения социальных вопросов и получения определенных экономических результатов.

**Раздел 3. Цели и задачи муниципальной целевой программы**

**«Управление собственностью городского округа «Жатай» РС (Я) на 2017 – 2019 годы»,**

**система программных мероприятий**

Под муниципальной целевой программой понимается комплекс взаимоувязанных по целям, срокам осуществления и ресурсам мероприятий, обеспечивающих в рамках решения вопросов местного значения достижение стратегических целей и приоритетов социально-экономического развития городского округа.

Основная цель Программы: сбалансированное управление муниципальной собственностью, обеспечивающее в необходимых размерах реализацию муниципальных полномочий в соответствии с действующим законодательством.

Достижение цели Программы обеспечивается путем выполнения задач, мероприятий, сгруппированных в 4-х стратегических направлениях:

1. "[Управление](#Par744) имуществом";

2. "[Управление](#Par1143) земельными ресурсами";

3. «Совершенствование, приведение в соответствие действующему законодательству нормативно-правовых актов в области управления муниципальной собственностью»;

4. «Управление программой».

Направления являются взаимозависимыми, выполнение мероприятий одного направления может зависеть от выполнения мероприятий другого направления. Последовательность решения задач и выполнения мероприятий определяется ответственным исполнителем. Состав мероприятий, количественные характеристики, объемы финансирования могут корректироваться по мере решения задач Программы.

Исходя из анализа текущей ситуации в сфере управления имущественными и земельными отношениями, для каждого направления определены задачи, решение которых обеспечивает достижение цели Программы.

1. [Направление](#Par744) "Управление имуществом" ориентирована на совершенствование учета и формирование муниципального имущества, эффективное управление муниципальным имуществом и предусматривает решение двух основных задач путем реализации следующих мероприятий:

1.1. Задача "Учет муниципального имущества и формирование собственности ГО «Жатай» на объекты капитального строительства и их части ".

Мероприятия:

1.1.1. содержание и учет муниципального имущества (в т.ч. осуществление технической инвентаризации объектов капитального строительства казны и объектов капитального строительства муниципальных предприятий, учреждений, находящихся в муниципальной собственности ГО «Жатай», ведение реестра муниципального имущества, упорядочение состава муниципального имущества и обеспечение его учета, а также мониторинг муниципальной собственности и формирования сведений по объектам имущества в целях налогообложения в пределах своей компетенции), в том числе путем привлечения специалистов на основе гражданско-правовых договоров, налог на имущество, транспортный налог;

1.1.2. страхование муниципального имущества;

1.1.3. приобретение права собственности на объекты недвижимого, движимого имущества, средств автоматизации учета имущества, технического, программного обеспечения, расходных материалов.

1.2. Задача "Реализация полномочий собственника, повышение эффективности управления муниципальным имуществом" направлена в основном на реализацию полномочий ГО «Жатай», как собственника муниципального имущества.

Мероприятия:

1.2.1. оценка имущества, оценка земельных участков в целях принятия управленческих решений;

1.2.2. поддержка развития муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, как комплексных объектов учёта имущества ГО "Жатай";

1.2.3. публикации в средствах массовой информации (печатное издание «Жатайский вестник», официальный сайт ГО «Жатай - http://www.jhatay.ru/) в сфере земельных, имущественных отношений.

2. [Направление](#Par1143) "Управление земельными ресурсами" ориентирована на вовлечение в гражданский оборот земельных участков, повышение эффективности использования земель и предусматривает решение трех основных задач путем реализации следующих мероприятий:

2.1. Задача "Формирование муниципальной собственности на землю".

Мероприятия:

2.1.1. проведение кадастровых работ (комплексных кадастровых работ) и постановка на кадастровый учет земельных участков, на которые у ГО «Жатай» возникает право собственности;

2.1.2 выкуп земельных участков.

2.2. Задача "Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений, документов территориального планирования».

Мероприятия:

2.2.1. проведение кадастровых работ на земельных участках, право собственности, на которые не разграничено и не вовлеченных в градостроительную деятельность, в том числе под многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу, объектами транспорта, связи, инженерных сооружений;

2.2.2. подготовка Схемы рационального использования земель городского округа.

2.3. Задача «Кадастровые работы на земельных участках, на которых расположены многоквартирные дома (за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу)».

Мероприятия:

2.3.1. формирование земельных участков под многоквартирными домами,

В ходе реализации Программы отдельные мероприятия, объемы и источники их финансирования подлежат ежегодной корректировке на основе анализа полученных результатов и с учетом реальных возможностей бюджета ГО «Жатай», возможной помощи, оказываемой из бюджета Республикой Саха (Якутия).

3. Направление «Совершенствование, приведение в соответствие действующему законодательству нормативно-правовых актов в области управления муниципальной собственностью».

4. Направление «Управление Программой». Учитывает финансовые средства на содержание Отдела имущественных и земельных отношений ОА ГО «Жатай» - ответственного исполнителя Программы.

**3.1. Предварительная оценка эффективности Программы**

Реализация мероприятий, решение задач сформулированных Программой позволит более эффективно распоряжаться муниципальной собственностью, обеспечить дальнейший рост неналоговых доходов, получаемых от ее использования, обеспечить экономическую основу развития городского округа.

Приведенная ниже табл. 8 отображает ожидаемые, с точки зрения разработчика, результаты реализации Программы.

«Относительная оценка к 2013 г.» (столбец 3) рассчитана как отношение показателей дохода соответствующего вида достигнутый на 01.01.2016 г. (максимальные показатели к моменту разработки) к подобным на 31.12.2013 г.

Таблица 8

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид дохода | МЦП "Управление собственностью городского округа «Жатай» РС (Я) на 2013–2016 годы | | МЦП «Управление собственностью городского округа «Жатай» РС (Я) на 2017 – 2019 годы» | |
| тыс. руб. | Относительная оценка к 2013 г., в раз | тыс. руб. | Относительная оценка к 2016 г., в раз |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Неналоговые доходы, в том числе: | 10 532,79 | 1,48 | 15 272,55 | 1,45 |
| Арендная плата за муниципальное имущество | 5 030,00 | 1,67 | 7 293,50 | 1,45 |
| Налог на имущество физических лиц | 1 969,45 | 1,32 | 2 855,70 | 1,45 |
| Земельный налог | 5 720,00 | 1,37 | 13 992,33 | 1,45 |
| Продажа земельных участков | 922,99 | 1,56 | 1 338,34 | 1,45 |
| Арендная плата за землю | 3 858,02 | 1,35 | 5 594,13 | 1,45 |

«Относительная оценка к 2016 г.» (столбец 5) рассчитана как среднее значение показателей столбца 3 («Относительная оценка к 2013 г.»).

Следует заметить, при заполнении строки «Земельный налог» в силу причин, изложенных в пункте 2 «Сильные стороны», подраздела 2.2. «SWOT-анализ», стр. 10, «Относительная оценка к 2013 г.» рассчитана как отношение плановых показателей 20016 г. к фактическому исполнению 2014 г. К тому же, в силу прогнозируемого снижения объемов сделок купли-продажи земли (пункт 4 «Слабые стороны», подраздела 2.2. «SWOT-анализ», стр. 13), по мнению разработчика, ожидания по росту доходов с земельного налога следует снизить до 1.2 раза в относительных оценках (столбец 5) до 11 579,85 тыс. руб. (столбец 4).  
Учитывая исчерпанный объем площадей нежилых помещений, предназначенных для передачи в аренду (пункт 1 «Слабые стороны», подраздела 2.2. «SWOT-анализ», стр. 13) дальнейший линейный рост дохода от аренды муниципального имущества вызывает некоторый скептицизм.

Негативные прогнозы по сохранению темпов роста доходов от аренды муниципального имущества и земельного налогу могут быть уравновешены ростом доходов по арендной плате за землю. Прогнозируемое усложнение и удорожание приобретения права собственности на земельные участки и объекты строительства создают условия для увеличения доли земельных участков, используемых на праве аренды.

Натуральные показатели реализации Программы приведены в разделе 5 «Перечень целевых показателей (индикаторов)».

**Раздел 4. Ресурсное обеспечение Программы**

Финансирование Программы осуществляется за счет средств бюджета ГО «Жатай» и согласно направлениям, входящим в состав Программы.

Потребность в средствах для реализации Программы на 2017 - 2019 годы предварительно составит 24 013,60 тыс. рублей. Объем финансирования Программы по периодам ее реализации приведен в Приложении 1.

**Раздел 5. Перечень целевых показателей (индикаторов)**

1. Увеличение площади земельных участков, зарегистрированных на праве муниципальной собственности, собственности юридических и физических лиц:

В 2017 году: план – 5,0 га;

В 2018 году: план - 10,0 га;

В 2019 году: план – 10,0 га.

2. Увеличение количества земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет в целях регистрации права муниципальной собственности:

В 2017 году: план – 10 ед.;

В 2018 году: план - 10 ед.;

В 2019 году: план – 10 ед.

3. Подготовка Схемы рационального использования земель городского округа - декабрь 2019 г.

4. Увеличение количества зарегистрированных прав на объекты капитального строительства и их части:

В 2017 году: план – 30 ед.;

В 2018 году: план - 5 ед.;

В 2019 году: план – 20 ед.

5. Увеличение количества объектов капитального строительства и их частей, поставленных на государственный кадастровый учет для регистрации права муниципальной собственности (техническая инвентаризация):

В 2017 году: план – 40 ед.;

В 2018 году: план - 5 ед.;

В 2019 году: план – 10 ед.

**Раздел 6. Организация управления программой**

**и контроль над ходом ее реализации**

Ответственным исполнителем муниципальной Программы является отдел имущественных и земельных отношений ОА ГО «Жатай».

Ответственный исполнитель Программы в ходе ее реализации:

- организует реализацию Программы, вносит изменения в Программу в соответствии с установленным порядком и несет ответственность за достижение конечных результатов ее реализации;

- разрабатывает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты, необходимые для реализации Программы;

- проводит анализ и формирует предложения по рациональному использованию финансовых ресурсов Программы;

- предоставляет по запросу Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) сведения, необходимые для проведения оперативного и ежегодного мониторинга реализации Программы;

- запрашивает у соисполнителей информацию, необходимую для реализации Программы, подготовки ответов на запросы Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия), периодичной отчетности;

- проводит оценку эффективности мероприятий, осуществляемых соисполнителем;

- организует размещение в электронном виде информации о ходе и результатах реализации Программы;

- взаимодействует со средствами массовой информации по вопросам освещения хода реализации мероприятий Программы.

Соисполнители Программы:

- организуют осуществление реализации мероприятий Программы, готовят и согласовывают проекты нормативных правовых актов, необходимых для реализации Программы, в отношении объектов, направлений, находящихся в их ведении.

Мониторинг реализации МП ориентирован на раннее предупреждение возникновения проблем и отклонений хода реализации программ от запланированного уровня и осуществляется не реже одного раза в квартал.

Объектом мониторинга являются сведения о кассовом исполнении и объемах заключенных муниципальных контрактов по программам на отчетную дату, а также ход реализации плана мероприятий программ и причины невыполнения сроков мероприятий и событий, объемов финансирования мероприятий.

Предоставление отчетных данных для проведения мониторинга реализации программ и индикативных показателей предоставляется на бумажном и электронном носителе.

До 10-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, ответственный исполнитель программы предоставляет информацию в ФЭО согласно утвержденной форме.

По результатам мониторинга реализации программ ФЭО готовятся предложения о сокращении или перераспределении между участниками программ на очередной финансовый год и плановый период бюджетных ассигнований на реализацию или о досрочном прекращении реализации как отдельных мероприятий муниципальной программы, так и муниципальной программы в целом.

Годовой отчет о ходе реализации и оценке эффективности МП (далее - годовой отчет) формируется ответственными исполнителями совместно с ответственным исполнителем до 15 февраля года, следующего за отчетным, и направляется в ФЭО.

Для проведения мониторинга Программы по итогам года отчетность о ходе реализации и оценки эффективности Программы представляется в Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) в срок до 1 февраля года, следующего за отчетным годом.