

# Собственность города — резерв его роста

**Имущественные отношения — это всегда один из самых сложных видов взаимоотношений между гражданами и органами власти. Недостаточная правовая подготовка, юридическая проработка процесса приобретения или аренды муниципальной собственности ведет к осложнению дальнейшего владения земельным участком или иным приобретаемым или полученным в аренду имуществом. В условиях, когда пандемия нанесла существенный удар по состоянию малого и среднего бизнеса, когда бюджеты всех уровней ощутили падение доходов, когда реализация и управление имуществом становится одним из существенных источников пополнения городской казны, о работе Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамилского городского округа мы беседуем с его председателем Дмитрием Живилковым.**

— Дмитрий Михайлович, много ли имущества муниципалитет в настоящее время готов реализовать?

В настоящее время у нас готов сформирован реестр муниципального имущества, готового к продаже. Он полностью соответствует установленной законом процедуре реализации. В 2019 году были внесены изменения в федеральный закон о приватизации муниципального имущества и определили, что приватизация и продажа муниципального имущества может быть только на торгах в электронной форме. Мы проводим торги на специальной электронной площадке, участникам торгов необходимо иметь электронный ключ, то есть, электронную цифровую подпись. Вся информация о реализуемом в настоящее время муниципальном имуществе в Арамилском городском округе выставлена на официальном сайте администрации округа в разделе Комитета по управлению муниципальным имуществом «Аукционы и Торги». Размещенные там объекты — это имущество, готовое к продаже, в торгах за которое уже можно участвовать. Здесь можно найти всю информацию о лотах и площадках, где идут торги.

Это касается недвижимого имущества — зданий, помещений.

можно оформить заявку, заплатить задаток — реквизиты указаны — и подать нам заявку. Если подана только одна заявка, то аукцион признается несостоявшимся и с подавшим заявку заключается договор. Процедура реализации земельных участков несколько отличается от продажи недвижимого имущества, где в аукционе обязательно должно быть не менее двух участников.

— Если у предпринимателя небольшой капитал для развития бизнеса, он может что-то подобрать из предлагаемого к продаже муниципального имущества?

— Хочу заметить, что собственность муниципалитета — это резерв его развития. Ее можно продать или сдать в аренду, получая доход, направляемый затем на благоустройство или иные важные муниципальные программы. На сайте в разделе нашего Комитета есть перечень имущества, предназначенного для поддержки малого и среднего предпринимательства. Называется он «Имущественная поддержка». К сожалению, в Арамилском городском округе такого имущества немного и оно, как правило, требует дополнительных вложений после приобретения. Процедура его приобретения не отличается от продажи недвижимого имущества за одним

имуществом в аренде имеет приоритетное право в его покупке. В этом случае малый предприниматель имеет право рассрочки платежа на срок до 5 лет.

— Граждане, как правило, интересуются возможностями получения участков под индивидуальное жилищное строительство. Каковы здесь возможности муниципалитета?

— Да, если говорить о земельных участках, то в основном пользуются спросом участки для индивидуального жилищного строительства. Есть участки, которые должны предоставляться бесплатно для льготных категорий граждан. Часто высказываются претензии, мол, я тоже льготник, кому-то предоставляют участки, а мне нет. Поясняю. У льготных категорий граждан есть три очереди. Первая — это многодетные семьи и пострадавшие от аварий в Чернобыле и на комбинате Маяк. Затем очередь инвалидов, ветеранов и третья очередь — молодые семьи. В связи с тем, что у нас много многодетных семей, а земельных ресурсов уже практически нет, то даже для первой очереди найти участок практически невозможно. Но в планах муниципалитета получить в будущем году через оценку расходных полномочий денежные средства на компенсацию по предоставлению земельных участков. Это средства, выделяемые бюджетом региона.

Мы реализовали поручение о выделении земель под ИЖС льготным категориям граждан — было выделено около 300 участков в районе Теплополя, сейчас у нас начнется работа по обеспечению этой территории инфраструктурой: проектирование дорог, линий электропередач и так далее. Это также потребует значительных средств. Муниципальный бюджет полностью подобные работы профинансировать не сможет, мы будем обращаться за софинансированием в областное Министерство финансов. Сейчас у нас на очереди стоит около 100 многодетных семей, проблема острая, но здесь многое зависит от возможности

в реализации областной программы.

— Если даже льготные категории не могут получить землю, есть ли надежда у простых граждан, подавших заявления?

— Земельных участков, выставляемых на аукцион в городском округе тоже немного. В основном, это участки, которые раньше предоставлялись под огородничество, но договор по тем или иным причинам расторгается. Такой участок выставляется на аукцион с целью пополнения местного бюджета, его можно приобрести. Сведения обо всех таких участках также есть на сайте. Эта другая категория муниципальных программ, такие участки не предназначены для льготных категорий граждан.

— Хотелось бы узнать Ваше мнение о сознательности граждан в соблюдении земельного законодательства.

— Сейчас в округе ведется большая работа по ремонту автомобильных дорог, строительству тротуаров и, к сожалению, мы выявляем недобросовестных горожан, которые выходят своими заборами и хозяйственными строениями, палисадниками за границы своих земельных участков. Это нарушение земельного законодательства и как бы люди не обижались, но если они сами по требованию не будут приводить границы участков в соответствие с установками кадастрового учета, мы будем обращаться в суд о сносе самовольных построек, находящихся за границами участков и освобождения муниципальной земель от самозахвата. Есть линии застройки, есть границы участка и эти требования земельного законодательства граждане должны соблюдать.

То же самое касается и самовольного строительства. С этим наш Комитет также часто сталкивается. Сначала строим, а затем пытаемся узаконить. Здесь Комитет по управлению муниципальным имуществом и Отдел архитектуры в большинстве случаев отказывают в регистрации построенного, потому что, как правило,



нарушаются градостроительные и нормы земельного учета. Кроме, как в судебном порядке такие строения узаконить невозможно, но тут свои риски. Первое — если строение противоречит пожарным, санитарным, эпидемиологическим нормам, соответственно, ни один суд не примет решение о законности постройки. Экспертизы, кстати, гражданин должен будет проходить за свой счет, а это серьезные финансовые затраты. Во-вторых, размер госпошлины в этом случае будет очень высоким — около 13% от рыночной стоимости объекта. Поэтому, прежде, чем что-то строить, следует обязательно проконсультироваться на предмет соответствия строения законодательным нормам, иначе будут потрачены время, деньги, а возведенное признают незаконным и его придется сносить. Подобные прецеденты уже были. Все административные регламенты у нас размещены на сайте, пожалуйста, с ними можно ознакомиться. Можно прийти и проконсультироваться — приемный день у нас в комитете в понедельник с 10 до 14 часов.

— Почти во всех муниципалитетах головная боль — это нестационарная торговля.

— Часто задают вопрос об установке нестационарных торговых объектов на улице 1 Мая. Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Думы Арамилского городского округа, на комиссии по благоустройству при главе городской администрации было принято решение о запрете размещения нестационарных торговых объектов, за исключением тех, что включены в схему размещения нестационарных торговых объектов на улице 1 Мая. Поэтому

сразу хочу внести ясность для предпринимателей и жителей — размещение лотков и тому подобного здесь запрещено. Достаточно много помещений и мест для подобной торговли сдаются в аренду, поэтому нет необходимости устраивать рынок на обочине, создавать на главной магистрали города визуальный мусор. И не только визуальный, но и вполне реальный, который всегда остается после такой торговли. У нас предприниматели сознательные, они это понимают.

— Какие еще есть возможности у Комитета по привлечению средств в бюджет городского округа?

— Сразу отвечу — сбор долгов. Юридические лица стараются просрочки не допускать, а частные арендаторы земель или по незнанию, или по забывчивости их накапливают. Человек получил когда-то земельный участок под гараж и ни за землю под ним за много лет накопил долг в 23 тысячи рублей. Физические лица в свое время заключали довольно много договоров аренды земельных участков под гаражи, например, или для ведения подсобного хозяйства. Арендная плата — мизер, но из малых ручейков рождается река, эти деньги тоже важны для местного бюджета. По вопросам задолженности за аренду земельных участков можно обратиться в наш Комитет, просто позвонив по телефону или проконсультировавшись в 23 кабинете администрации. В настоящее время мы начали выставлять иски должникам и кроме суммы долга за аренду они будут вынуждены оплачивать еще и судебные расходы.

Беседовал  
Николай Королев.



Что касается земельных участков — процедура не изменилась. Аукционы проходят в администрации в кабинете № 20, сюда же подаются заявки. На сайте администрации также можно посмотреть сведения о земельных участках, здесь же размещена форма заявки на участие в аукционе, договор. Сразу

исключением. Если указывается, что имущество реализуется с целью поддержки малого и среднего предпринимательства, оно не может быть продано какому-то большому заводу или частному лицу. Есть и другие приоритеты. Малый бизнес после двух лет пользования муниципальным иму-