Отчет

Департамент имущественных и жилищных отношений

администрации города Оренбурга

за 2023 год

В соответствии с Порядком формирования итогов социально-экономического развития города Оренбурга, утвержденным постановлением администрации города Оренбурга от 26.03.2014 № 573-п, в целях подготовки итогов социально-экономического развития муниципального образования «город Оренбург» за 2023 год предоставляем основные результаты работы.

Департамент имущественных и жилищных отношений администрации города Оренбурга (далее – департамент) от имени Администрации города Оренбурга в соответствии с действующим законодательством осуществляет полномочия по обеспечению полномочий собственника по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципальной собственности за исключением земельных участков, кроме случаев, предусмотренных муниципальными правовыми актами, межотраслевую координацию деятельности муниципальных организаций в процессе управления муниципальной собственностью.

Департамент является главным администратором неналоговых доходов местного бюджета и осуществляет контроль за поступлениями в бюджет города Оренбурга доходов от использования муниципального имущества в том числе: аренды имущества, аренды земельных участков, доходов в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных капиталах хозяйственных товариществ и обществ или дивидендов по акциям, принадлежащим городским округам, от реализации имущества и земельных участков, акций, долей в уставных капиталах хозяйственных обществ с участием муниципалитета в рамках законодательства, а также доходов в рамках договоров найма жилых помещений жилищного фонда: социального, коммерческого и специализированного использования. Эффективное использование, сохранение надлежащего технического состояния жилого и нежилого фонда, сданного в аренду или наем, и обеспечение поступлений доходов в бюджет города остаются основными направлениями в работе с недвижимостью.

По итогам 2023 года исполнение департаментом бюджетных назначений по неналоговым доходам составило 356 961,64 тыс. руб. по отношению к утвержденным бюджетным показателям 452 094,39 тыс. руб., что составляет 79 % исполнения плановых назначений, а также на 26 % или на 127 612,11 тыс. рублей меньше по сравнению с прошлым годом.

Основным поступлением доходов бюджета города Оренбурга является сдача в аренду муниципального недвижимого имущества которое составило 186 950,63 тыс. рублей, в том числе: от сдачи земельных участков – 25 393,48 тыс. рублей, от сдачи имущества – 161 557,15 тыс. рублей. По сравнению с аналогичным периодом 2022 года, где доходы составили 335 083,06 тыс. рублей, из них: от сдачи земельных участков – 38 518,18 тыс. рублей, от сдачи имущества – 296 564,88 тыс. рублей, поступления в бюджет города Оренбурга от сдачи в аренду муниципального имущества уменьшились на 44 % в связи с заключением концессионного соглашения в отношении объектов централизованной системы холодного водоснабжения и водоотведения с ООО «Оренбург Водоканал» от 25.04.2023 № 9С. Удельный вес аренды в общей сумме доходов в прошлом году составил 69,2 %, в отчетном году 52,4 %, т.е. удельный вес уменьшился на 16,8 % по отношению к прошлому периоду.

Во исполнение Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечня видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденных Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 № 147/23, проводится работа по проведению аукционов, конкурсов на право заключения договоров аренды муниципального нежилого фонда. В 2023 году проведено 15 открытых аукционов на право заключения договоров аренды 47 объектов недвижимого имущества, составляющих казну муниципального образования «город Оренбург», в аналогичном периоде прошлого года было проведено 10 открытых аукционов на право заключения договоров аренды 34 объектов недвижимого имущества, составляющих казну муниципального образования «город Оренбург». По результатам аукционов в 2023 году заключено 14 договоров аренды недвижимого имущества на общую площадь 6 651 кв. м, с суммарной величиной арендной платы 395 058,00 рублей в месяц, за 2022 год было заключено 12 договоров аренды недвижимого имущества на общую площадь 1 556,7 кв. м, с суммарной величиной арендной платы 396 143,00 рубля в месяц. В целях укрепления имущественной основы для ведения предпринимательской деятельности в рамках Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» организована регулярная актуализация состава имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, предназначенного для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением Главы города Оренбурга от 04.12.2009 № 912-п (далее - Перечень). По состоянию на 31.12.2023 в Перечне числилось 112 объектов как арендуемых субъектами малого и среднего предпринимательства, так и свободных, на 31.12.2022 в Перечне было 128 объектов муниципального имущества. Уменьшение объектов, включенных в Перечень, произошло в связи с реализацией арендаторов преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества. Департаментом за 2023 год заключено 3 договора аренды на объекты муниципального нежилого фонда общей площадью 1 279,5 кв. м, с суммарной величиной арендной платы 44 246 рублей в месяц (с учетом применения коэффициента социальной значимости) с социально ориентированными некоммерческими организациями, за 2022 год заключено 12 договоров аренды объектов муниципального нежилого фонда общей площадью 1 015,6 кв. м, с суммарной величиной арендной платы 16 679,00 рублей в месяц (с учетом применения коэффициента социальной значимости) с социально ориентированными некоммерческими организациями. Одной из мер, направленной на повышение уровня информированности предпринимателей о возможностях получения имущественной поддержки, является размещение информации на официальном Интернет-портале города Оренбурга о муниципальных нежилых помещениях, планируемых к выставлению на аукцион (фотографии и местоположение, технические характеристики и план, привязка к карте города), а также на официальном сайте государственной информационной системы Российской Федерации www.torgi.gov.ru. Департаментом осуществляется размещение информации на официальном Интернет-портале города Оренбурга о должниках по неналоговым доходам бюджета города Оренбурга. Данная мера позволяет дополнительно оказывать воздействие на дебиторов и предупреждает потенциальных контрагентов о возможных последствиях в случае заключения сделок с ними.

Также департамент осуществляет полномочия о признании права муниципальной собственности на бесхозяйные недвижимые объекты. За 2023 год поставлены на государственный кадастровый учет 140 объектов недвижимости, на 269 объектов недвижимости зарегистрировано право муниципальной собственности муниципального образования «город Оренбург», 106 объектов поставлены на учет как бесхозное недвижимое имущество.

Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности городских округов являются одним из главных источников доходов бюджета города Оренбурга. За 2023 год доходы составили 120 107,73 тыс. рублей, в том числе: от продажи земельных участков – 11 237,03 тыс. рублей, от продажи имущества – 108 870,70 тыс. рублей. В аналогичном периоде 2022 года, доходы составили 140 480,71 тыс. рублей, из них: от продажи земельных участков – 26 659,83 тыс. рублей, от продажи имущества – 113 820,89 тыс. рублей, поступления в бюджет города Оренбурга уменьшились на 14,5 %. Удельный вес продажи имущества и земельных участков в общей сумме доходов в прошлом году составил 29 %, в отчетном году 33,7 %, т.е. удельный вес увеличился на 4,7 % по отношению к прошлому периоду.

В 2023 году заключено 7 договоров купли-продажи объектов недвижимости в рамках реализации Федерального закона от 22.07.2008 № 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». По 14 действующим договорам оплата произведена досрочно на сумму 32 734,28 тыс. рублей.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в 2023 году заключено 2 договора купли-продажи объектов недвижимости, денежные средства поступившие в бюджет города Оренбурга составляют 7 790,56 тыс. рублей, в том числе: от продажи имущества – 5 053,81 тыс. рублей, от продажи земельных участков – 2 736,75 тыс. рублей.

Позиция департамента, ориентируемая на стандарты, декларируемые Управлением Федеральной антимонопольной службы РФ, направлена на сокращение предприятий с муниципальным участием и приватизацию долей в хозяйственных обществах, деятельность которых не направлена на решение вопросов местного значения, учитывая наличие конкурентного рынка.

Муниципальное образование «город Оренбург» в 2023 году участвовало в 4 хозяйственных обществах:

2 акционерных общества:

АО «Система «Город» (49%) – акции общества, принадлежащие на праве собственности «муниципальному образованию «город Оренбург», отчуждены по договору от 29.12.2023 № 2718 за 39,2 млн. рублей, о чем 16.01.2024 внесена соответствующая запись в реестр акционеров;

АО «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» (100%);

2 общества с ограниченной ответственностью:

ООО «Новая неделя» (98,9%);

ООО «Оренбургская городская сетевая компания» (50 %) – доля в уставном капитале общества передана безвозмездно в государственную собственность Оренбургской области, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц 11.01.2024 внесены сведения.

Департамент реализует функции по управлению муниципальными унитарными предприятиями муниципального образования «город Оренбург».

Действующие предприятия МУП «Муниципальный имущественный фонд» и МКП «Оренбургские пассажирские перевозки» осуществляют деятельность на товарных рынках, находящихся в условиях конкуренции.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 27.12.2019 № 485-ФЗ муниципальные унитарные предприятия подлежат ликвидации или реорганизации по решению учредителя до 1 января 2025 года.

Согласно скорректированным и утвержденным планам-графикам проведения мероприятий по реформированию унитарных предприятий путем ликвидации, банкротства, преобразования в хозяйственное общество, преобразования в учреждение, расположенных в Оренбургской области:

1) МУП «Муниципальный имущественный фонд» в 2024 году подлежит преобразованию в учреждение. По сравнению с 2022 годом суммарный доход от объема платных услуг в предприятии в 2023 году увеличился на 21 %, выручка от аренды выросла на 4 %, прочие доходы составили 287 %;

2) МКП «Оренбургские пассажирские перевозки» включено в перечень унитарных предприятий, подлежащих сохранению в связи с осуществлением предприятием перевозки пассажиров городским наземным электрическим транспортом (троллейбусы) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 35.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Правительства РФ от 31.07.2020 № 1148 «О случаях создания унитарных предприятий для осуществления отдельных видов деятельности». По результатам работы за 2023 год увеличение объема платных услуг в предприятии обусловлено доходами по контрактам на выполнение работ, связанных с осуществлением регулярных перевозок пассажиров по городским маршрутам.

Объем платных услуг муниципального сектора экономики за 2023 год в сумме 0,76096 млрд. рублей, к аналогичному периоду прошлого года составляет 136 %.

Размер средней заработной платы в месяц равен 42 397 рублей, что к аналогичному периоду прошлого года составляет 127 %. Среднесписочная численность работников в муниципальном секторе экономики – 555 человек.

Согласно Решению Оренбургского городского Совета от 04.09.2023 № 393 «О внесении изменения в решение Оренбургского городского Совета от 28.06.2011 № 189» департамент имущественных и жилищных отношений администрации города Оренбурга является правопреемником Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга:

по исполнению функций заключения, изменения, расторжения договоров в сфере жилищных отношений, в том числе по ранее заключенным договорам, соглашениям, контрактам, дополнительным соглашениям к ним, подлежащим передаче в департамент;

по реализации полномочий в сфере жилищных отношений в соответствии с положением о департаменте имущественных и жилищных отношений администрации города Оренбурга.

С момента переданных полномочий с сентября 2023 года исполнение департаментом бюджетных назначений по поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Оренбург», поступивших в рамках договоров найма составили 19 165,43 тыс. рублей, в том числе: по договорам социального найма – 17 228,46 тыс. рублей, по договорам коммерческого найма – 1 244,33 тыс. рублей, по договорам специализированного найма – 692,65 тыс. рублей. Исполнение утвержденных бюджетных назначений составило 73 %.

В рамках реализации переданных полномочий по обеспечению жильем социального найма отдельных категорий граждан в соответствии с законодательством Оренбургской области на 2023 год предусмотрены средства в размере 50 104,0 тыс. руб. для приобретения ориентировочно 19 жилых помещений.

В августе 2023 года муниципальному образованию «город Оренбург» за счет средств областного бюджета увеличено финансирование на осуществление переданных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельной категории граждан в размере 4 806,3 тыс. руб.

Таким образом, в 2023 году на приобретение жилых помещений для предоставления отдельной категории граждан выделено 54 910,3 тыс. руб.

УЖКХ администрации города Оренбурга в апреле 2022 года заключены муниципальные контракты на приобретение 4 жилых помещений для предоставления гражданам путем заключения договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов (с оплатой 50 % стоимости за счет субвенций 2022 года и 50 % - за счет субвенций 2023 года). Данные жилые помещения приняты у застройщика в октябре 2023 года, в ноябре предоставлены гражданам.

За отчетный период приобретено у застройщика путем заключения договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов 12 жилых помещений (срок сдачи – декабрь 2023 года, октябрь 2024 года), из них 8 жилых помещений приняты у застройщика в октябре 2023 года и предоставлены гражданам. Остальные жилые помещения будут предоставлены гражданам в 2024 году.

Также заключены муниципальные контракты на приобретение 6 жилых помещений, 5 из которых предоставлены гражданам в ноябре 2023 года, а 1 будет предоставлено в январе 2024 года.

В рамках осуществления переданных полномочий по предоставлению жилых помещений детям сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений на 2023 год предусмотрены субвенции в размере 308 621,1 тыс. руб., для приобретения ориентировочно 178 жилых помещений.

В августе 2023 года муниципальному образованию «город Оренбург» за счет средств областного бюджета увеличено финансирование на осуществление переданных государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот в размере 12 650,3 тыс. руб.

Таким образом, в 2023 году на приобретение жилых помещений для предоставления указанной категории граждан выделено 321 271,4 тыс. руб.

УЖКХ администрации города Оренбурга в марте 2022 года заключены муниципальные контракты на приобретение 58 жилых помещений для предоставления детям-сиротам путем заключения договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов (с оплатой 50 % стоимости за счет субвенций 2022 года и 50 % - за счет субвенций 2023 года). Срок сдачи жилых помещений - декабрь 2023 года. Данные жилые помещения приняты у застройщика в октябре 2023 года, 03.11.2023 предоставлены гражданам.

За отчетный период приобретено у застройщика путем заключения договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов 101 жилое помещение (срок сдачи – февраль, июль, октябрь 2024 года).

Также заключены муниципальные контракты на приобретение 29 жилых помещений (срок сдачи – июль 2023 года). Данные жилые помещения приняты у застройщика, оформлено право муниципальной собственности и предоставлены гражданам.

Кроме того, двумя гражданами выражено согласие на получение сертификата Оренбургской области взамен предоставления жилого помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений для приобретения жилого помещения в собственность, в соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 14.02.2023 № 154-пп «Об утверждении Порядка выдачи жилищных сертификатов Оренбургской области». Судом утверждено только 1 соглашение. В октябре 2023 года гражданину выдан сертификат, на который им приобретено жилое помещение.

Сертификаты по выплатам на приобретение (строительство) жилья вручены 6 молодым семьям на сумму 9 771,8 тыс. руб.

В рамках реализации регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» предусмотрено финансирование в размере 11,64 млн. руб., переселению подлежит 144 человека из 70 жилых помещений, площадью 1,7 тыс. м2. На 31.12.2023 региональный проект завершен в полном объеме с непредвиденными обстоятельствами (судебные споры) – 188,80 кв. м, 9 жилых помещений.

В целях реализации мероприятий по переселению граждан из жилых домов, признанных аварийными после 1 января 2017 года, расположенных на территории исторического поселения регионального значения город Оренбург, переселению подлежат граждане из 5 домов (23 жилых помещения).

По состоянию на 31.12.2023 контрактация: 100% - 23 жилых помещения, из них: осуществлена выплата выкупной стоимости собственникам 9 жилых помещений, гражданам 5 жилых помещений, предоставлены благоустроенные жилые помещения, заключены контракты на приобретение 9 жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов по ул. Ткачева города Оренбурга (ЖК «Квартет»). Также предоставлено 18 жилых помещений на условиях договоров социального найма и мены, приобретенных за счет средств 2022 года.

В целях реализации мероприятий по переселению граждан муниципального образования «город Оренбург» из жилых домов, признанных аварийными, с целью предупреждения чрезвычайной ситуации по состоянию на 31.12.2023 переселены граждане из 38 жилых помещений.

В целях реализации мероприятий по переселению граждан муниципального образования «город Оренбург» из жилых домов, признанных аварийными и являющихся объектами культурного наследия предусмотрено финансирование в размере 54,5 млн. руб. На 31.12.2023 по 2 жилым помещениям перечислена выкупная стоимость в размере – 5,3 млн. руб., предоставлено 21 жилое помещение на условиях договоров социального найма и мены, приобретенных за счет средств 2022 года.

Заключено 141 договор на предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, проведено 2 общих собрания с жителями домов, включенных в реестр аварийных многоквартирных домов.

Приоритетными вопросами в работе департамента на 2024 год будут являться:

1. Совершенствование системы учета муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Оренбург»;
2. Вовлечение в хозяйственный оборот свободного муниципального имущества, в том числе путем передачи имущества в концессию;
3. Сохранение показателей по поступлениям в бюджет города Оренбурга доходов от использования муниципального имущества;
4. Сокращение просроченной дебиторской задолженности;

5) Работа по популяризации федерального сайта www.torgi.gov.ru, страницы Администрации города Оренбурга, на которых размещается информация о торгах на право заключения договоров аренды и приватизации муниципального имущества, проработка размещения информации на сайте «Авито», социальных сетях и иных источниках общедоступной информации.