

ОТЧЁТ МИНИСТЕРСТВА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И АРХИТЕКТУРЫ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2023 ГОД

I Архитектура и градостроительство

Министерство имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области осуществляет полномочия по формированию единой градостроительной политики в регионе.

1. Территориальное планирование города Ульяновска и Ульяновской области:

Итоги 2023 года:

Актуализированная Схема территориального планирования Ульяновской области утверждена постановлением Правительства Ульяновской области №335-П от 04.07.2023.

1.1. Генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск».

Итоги 2023 года:

В целях выполнения работ по разработке проектов внесения изменений в Генеральный план города Ульяновска и Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» (далее – ГП и ПЗЗ) Министерством имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области (далее - Министерство) и АО «Территориальный градостроительный институт «Красноярскгражданпроект» заключен контракт от 18.04.2023 № 0168500000623000660.

На протяжении текущего года Министерством произведен сбор исходных данных, проведен ряд рабочих совещаний и Комиссий по рассмотрению предложений о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» Ульяновской области (далее – Комиссия по ГП и ПЗЗ).

За 2023 год проведено 12 заседаний Комиссий по ГП и ПЗЗ, на которых рассмотрено 330 предложений заинтересованных лиц.

Принято распоряжений о внесении изменений в ГП – 14, по 63 обращениям;

Принято распоряжений о внесении изменений в ПЗЗ – 14, по 60 обращениям;

Издано приказов об утверждении ГП – 29, по 33 обращениям;

Издано приказов об утверждении ПЗЗ -18, по 32 обращениям.

В целях включения границы населенного пункта город Ульяновск лесных посёлков, на территории которых проживают граждане (ул. Лесоводов), в декабре 2023 года проведена «лесная комиссия» с участием Рослесхоза (утверждена распоряжением Правительства Ульяновской области от 08.02.2024 №49-пр).

Задачи на 2024 год:

- согласование проекта внесения изменений в Генеральный план города с федеральными, региональными органами власти, органом местного самоуправления;

- подготовка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск»;

- проведение публичных слушаний по проектам внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск»;

- принятие по итогам публичных слушаний проектов внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск»;

1.2. Генеральные планы и правила землепользования и застройки муниципальных образований Ульяновской области (полномочия по подготовке и утверждению в отношении всех муниципальных образований, за исключением г. Димитровграда и г. Новоульяновска).

Итоги 2023 года:

1.2.1. Министерством ведётся плановая работа по актуализации генеральных планов и правил землепользования и застройки (далее градостроительная документация) в отношении 44 поселений 6 муниципальных районов (Мелекесский, Новомалыклинский, Старомайнский, Цильнинский, Ульяновский и Чердаклинский районы) выполнены следующие работы:

Всего разработано 94 проекта градостроительной документации, из них уже утверждено 87 документов градостроительной документации.

Задачи на 2024 год:

Завершение работ по согласованию и утверждению 7 документов.

Итоги 2023 года:

1.2.2. Министерством самостоятельно осуществляется подготовка (актуализация) генеральных планов и правил землепользования и застройки в отношении 36 поселений 5 муниципальных районов (Барышский, Кузоватовский, Николаевский, Новоспасский, Тереньгульский районы).

Всего разработано 77 проектов градостроительной документации, из них 14 проектов градостроительной документации уже согласованы с заинтересованными органами и 4 документа утверждены.

Задачи на 2024 год:

согласование с заинтересованными органами, в том числе с федеральными органами государственной власти, разработанных проектов и их утверждение;

Итоги 2023 года:

1.2.3. В целях размещения объектов социального назначения (объекты культуры и спорта, объекты отдыха), инвестиционных проектов, а также в целях приведения действующих документов территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными зонами с особыми условиями использования территории, Министерством утверждены **27 локальных изменений** в схемы территориального планирования, генеральные

планы и правила землепользования и застройки муниципальных образований Ульяновской области.

Задачи на 2024 год:

Рассмотрение проектов изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки, предусматривающих локальные изменения, направленных в Министерство органами местного самоуправления.

1.3. Документация по планировке территории.

Итоги 2023 года:

С 2023 года Министерству дополнительно переданы полномочия по утверждению документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в отношении города Ульяновска.

Министерством всего по области рассмотрены 100 обращений об утверждении документации по планировке территории, из них 55 утверждены, остальные направлены на доработку.

2. Внесение сведений о границах Ульяновской области, смежных с соседними субъектами, муниципальных образований, населённых пунктов, территориальных зон в ЕГРН.

2.1. Внесение сведений о границах Ульяновской области в ЕГРН

Итоги 2023 года:

Внесены сведения в ЕГРН о границах с Республикой Татарстан, Республикой Мордовия.

Таким образом, границы Ульяновской области полностью внесены в ЕГРН (6 смежных субъектов РФ).

2.2. Внесение сведений о границах муниципальных образований Ульяновской области, населённых пунктов и территориальных зон в ЕГРН

Итоги 2023 года:

Минимуществом планомерно ведутся работы по внесению сведений в ЕГРН о границах муниципальных образований, населённых пунктов и территориальных зон.

На 31.12.2023 внесено в ЕГРН сведений о границах:

- территориальных зон -397 ед. (19,0%) (за 2023 год внесено 198 границ);

- населённых пунктов – 405 ед. (40,2%) (за 2023 год внесено 49 границ);

- муниципальных образований – 42 ед. (25,1%) (за 2023 год внесено 8 границ);

Задачи на 2024 год:

- в рамках подготовки проектов внесения изменений в генеральный план и Правил землепользования и застройки будут определены: границы городского округа, границы города Ульяновска, границы 30 населённых пунктов, входящих в городской округ с учётом границ лесного фонда, а также порядка 30 территориальных зон;

- продолжатся работы по внесению сведений о границах муниципальных образований, населённых пунктов и территориальных зон муниципальных образований Ульяновской области в отношении муниципальных районов (Мелекесский, Новомалыклинский, Старомайнский, Цильнинский, Ульяновский, Чердаклинский, Барышский, Новоспасский, Николаевский, Кузоватовский районы).

Планируется в 2024 году внести сведения о 78 границах муниципальных образований, 120 границ населённых пунктов, 568 территориальных зон в соответствии с планом-графиком, согласованным с Росреестром.

3. Цифровизация градостроительной деятельности посредством внедрения ГИСОГД (государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности) на территории всего региона.

Итоги 2023 года:

- Осуществлено подключение к федеральной Единой информационной системе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (ГИСОГД РФ) с ежедневной автоматической передачей данных, в том числе по выданным разрешениям на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- Осуществлено предоставление 6 муниципальных услуг в сфере градостроительной деятельности с использованием ГИСОГД в электронном виде в автоматизированном режиме всеми 24 муниципальными образованиями региона (выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, градостроительного плана земельного участка, а также выдача сведений, содержащихся в ГИСОГД). За период 2023 года поступило более 6000 заявлений на предоставление муниципальных услуг;

- выполнены работы по модернизации ГИСОГД в части снижения сроков получения выписок из ЕГРН на объекты недвижимости (с 3 дней до нескольких минут), иных сведений ЕГРН об ограничениях, зонах с особыми условиями использования территорий;

- реализована возможность информирования граждан о ходе предоставления услуг на каждом этапе путем направления информации об этом в личный кабинет ЕПГУ вне зависимости от способа подачи заявки;

- разработаны единые требования к электронной форме предоставления градостроительной документации для наполнения ГИСОГД.

Задачи на 2024 год:

Продолжение наполнения данными ГИСОГД (всего загружено 14 тысяч документов).

В случае выделения дополнительного финансирования будет продолжен процесс цифровизации отрасли, в том числе реализованы требования Минстроя России в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 11.04.2022 №837-р «О Концепции перехода к предоставлению 24 часа в сутки 7 дней в неделю абсолютного большинства государственных и муниципальных услуг без необходимости личного присутствия граждан» (будут подключены к ГИСОГД еще 2 услуги, а также реализованы новые

возможности осуществления межведомственного взаимодействия в автоматизированном режиме без участия исполнителя услуги).

4. Формирование единой градостроительной и архитектурной политики на территории Ульяновской области.

Итоги 2023 года:

С конца 2021 года для эффективного решения отраслевых вопросов градостроительного развития системно работает Единый градостроительный совет при Губернаторе Ульяновской области (далее - ЕГС). На площадке ЕГС силы профессионалов в различных отраслях сосредоточены в 4-х профильных комиссиях: архитектура и градостроительство, благоустройство и озеленение, охрана объектов культурного наследия и молодёжный градсовет.

Заседания ЕГС проводятся регулярно по мере поступления проектов.

Так, в 2023 году проведено **1 заседание ЕГС** и **21 заседание** профильных комиссий, из них **11** - по архитектуре и градостроительству.

Рассмотрено **49** проектов, **25% из которых возвращены на доработку**. После внесения корректировок проекты рассмотрены повторно и **75% из них поддержаны** для дальнейшей работы. Данный показатель **на 20 % выше в сравнении с 2022 годом**, что говорит об эффективности работы Единого градостроительного совета и повышении качества архитектурных проектов.

Также, в целях обмена опытом, знаниями, повышения квалификации архитекторов и проектировщиков с участием студентов и преподавателей профильных вузов, представителей учреждений культуры, членов архитектурного сообщества проведено **3** мероприятия в рамках архитектурного фестиваля **«Разговор с городом»**:

- Экспертная дискуссия «Архитектурный облик старого города: ускользающая красота резных наличников», экскурсия по историческому центру города;
- Арт-резиденция во Владимирском саду
- Круглый стол «Экс-главные архитекторы города и области о прошлом, настоящем и будущем»

Впервые за всю историю Всероссийского конкурса «Лучшие муниципальные практики» в 2023 году практика нашего региона **«Берег Юрского периода» от Ундоровского сельского поселения Ульяновского района заняла призовое - 2-е место** в номинации «Градостроительная политика, обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности населения и развитие ЖКХ». Размер федеральной субсидии составляет **12,75 млн рублей**. Заявка была подготовлена Министерством имущественных отношений и архитектуры совместно с Муниципалитетом по поручению Губернатора Ульяновской области А.Ю. Русских.

5. Нормотворческая деятельность

Итоги 2023 года:

Законом Ульяновской области от 30.10.2023 № 124-ЗО «О внесении изменений в Закон Ульяновской области «Градостроительный устав Ульяновской области» и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Ульяновской области» уточнён перечень объектов

регионального значения, подлежащих отображению в схеме территориального планирования Ульяновской области, а также перечень объектов местного значения, подлежащих отображению в схемах территориального планирования муниципальных районов Ульяновской области и генеральных планах городских округов и поселений Ульяновской области.

В соответствии с Законом Ульяновской области от 18.12.2014 № 210-ЗО «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области» с января 2015 года Министерство имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области осуществляет по подготовке и утверждению схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов и правил землепользования и застройки городских и сельских поселений Ульяновской области, по утверждению документации по планировке территорий поселений Ульяновской области, по внесению изменений в указанные документы.

Законом Ульяновской области от 20.12.2022 № 148-ЗО «О внесении изменений в статью 2 Закона Ульяновской области «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области» вышеуказанные полномочия перераспределены с муниципального на региональный уровень и в отношении муниципального образования «город Ульяновск».

В связи с осуществлением перераспределённых с муниципального уровня полномочий Министерством разработаны и утверждены порядки их осуществления.

В целях осуществления полномочий по подготовке и утверждению документов территориального планирования муниципальных образований Ульяновской области утверждён приказ Министерства от 19.04.2023 № 33-пр «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения документов территориального планирования муниципальных образований Ульяновской области, порядке подготовки изменений и внесения их в такие документы».

В соответствии с ч. 3 ст. 24, с ч. 3 ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта генерального плана, проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учётом предложений заинтересованных лиц.

В целях рассмотрения предложений по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» разработаны и утверждены:

приказ Министерства от 20.02.2023 № 16-пр «Об утверждении Положения о Комиссии по рассмотрению предложений о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» Ульяновской области».

распоряжение Министерства от 01.03.2023 № 608-од «Об утверждении состава Комиссии по рассмотрению предложений по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» Ульяновской области».

Кроме того, в рамках перераспределённых с муниципального на региональный уровень полномочий, в целях обеспечения единого подхода к осуществлению градостроительной деятельности на территории муниципальных районов и поселений Ульяновской области, а также муниципального образования «город Ульяновск» Ульяновской области утверждён приказ Министерства от 02.05.2023 № 41-пр «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территориях муниципальных районов и поселений Ульяновской области и муниципального образования «город Ульяновск» Ульяновской области».

II Управление земельно-имущественным комплексом

В государственной собственности Ульяновской области по состоянию на 31 декабря 2023 года находится 15 762 объекта:

7 893 объекта движимого имущества,

3 451 земельный участок и 4 418 объектов недвижимого имущества,

в том числе:

- 220 объектов недвижимого имущества находящихся в казне Ульяновской области;

- 79 объектов недвижимого имущества, находящихся в хозяйственном ведении областных государственных предприятий;

- 4 137 объектов недвижимого имущества, находящихся в оперативном управлении областных государственных учреждений.

В 2023 году в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право государственной собственности Ульяновской области в отношении 157 объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, помещений), 23 земельных участков общей площадью 338 976,52 кв. м.

В государственной собственности Ульяновской области по состоянию на 31 декабря 2023 года находится имущество 304 учреждений,

12 унитарных и казённых предприятий, 26 исполнительных органов Ульяновской области.

Передано из государственной собственности Ульяновской области в муниципальную собственность 6 объектов недвижимого имущества, в том числе 2 земельных участка.

Из муниципальной собственности в государственную собственность Ульяновской области безвозмездно приняты 2 земельных участка.

Также в течение 2023 года Минимуществом проведена масштабная работа по подготовке правовых актов и осуществлению безвозмездной передачи в собственность 24 муниципальных образований Ульяновской области 3496 объектов движимого имущества образовательного назначения (в

том числе, в собственность муниципального образования «город Ульяновск» 732 объектов движимого имущества), а также 50 школьных автобусов в целях реализации национальных проектов в сфере образования.

В результате проведённой совместной работы Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области и органов местного самоуправления по определению первоочередных мероприятий, направленных на получение дополнительных доходов от управления земельными участками, по итогам 2023 года в консолидированный бюджет Ульяновской области от использования земельно-имущественного комплекса поступило **5 млрд. 949 млн. рублей.**

Плановые назначения не выполнены на **58 млн. руб.** или на **1,0 %**.

По сравнению с фактом 2022 года невыполнение составляет **204 млн. рублей** или **3,3 %**.

Информация о поступлении денежных средств (млн. руб.).

п.п.	Наименование доходного источника	Факт 2021 г.	Факт 2022 г.	План 2023 г.	Факт 2023 г.	% выполнения плана 2023 г.	План 2024 г.
.	Земельный налог	1 007,2	1 150,9	1 059,1	1 028,8	97,1	1 088,6
.	Налог на имущество физ. лиц	505,7	553,6	583,7	649,0	111,2	697,1
.	Аренда земли и имущества	503,2	512,3	532,3	576,1	108,2	491,2
.	Продажа земли и имущества	368,1	562,5	409,6	553,0	135,0	218,5
.	Прочие поступления	5,0	7,4	5,0	5,1	102,0	5,5
.	ИТОГО муниципальные доходы:	2 389,2	2 786,7	2 589,7	2 812,0	108,6	2 500,9
.	Налог на имущество юр. лиц	2 970,5	3 280,4	3 313,2	3 002,6	90,6	3 766,2
.	Аренда земли и имущества	35,9	37,4	24,8	50,2	202,4	36,3
.	Продажа земли и имущества	11,7	18,8	32,4	36,5	112,7	7,8
0.	Прочие поступления	5,6	31,3	48,6	48,6	100,0	40,2
1.	ИТОГО областные доходы:	3 023,7	3 367,9	3 419,0	3 137,9	91,8	3 850,5
2.	Консолидированный бюджет:	5 412,9	6 154,6	6 008,7	5 949,9	99,0	6 351,4

Плановые значения не достигнуты по 2 налоговым доходным источникам:

1. Земельный налог.

Факт 2023 года – 1 млрд. 028 млн. рублей, что ниже поступлений 2022 года на 122 млн. рублей, или на 10%.

Причины снижения поступлений:

Основная причина - с 01 января 2023 года на территории региона действует новая кадастровая стоимость земель. В соответствии с Налоговым Кодексом РФ на 2023 год действует мораторий, согласно которому:

- если кадастровая стоимость увеличилась налог исчисляется по предыдущей кадастровой стоимости,

- если стоимость снизилась, то начисляется по меньшей стоимости.

В 2023 году в соответствии с этим мораторием налог уплачивался юридическими лицами, физические лица по этому мораторию будут платить в 2024 году.

Сопутствующие причины:

а) введение единого налогового счета – фактически, даже если юридические лица уже внесли средства для уплаты налога за 4 квартал, средства будут списаны только 28.02.2024.

б) снижение кадастровой стоимости, путем установления рыночной стоимости.

2. Налог на имущество организаций.

Факт 2023 года – 3 млрд. 002 млн. рублей, что ниже поступлений 2022 года на 277 млн. рублей, или на 8,5%.

Причины снижения поступлений:

Основная причина - по ряду компаний в 2022 году образовалась переплата более чем на 200 млн. рублей, соответственно эта сумма в 2023 году в бюджет не поступила.

Сопутствующая причина - исключения объектов недвижимости из перечня объектов недвижимости, в отношении которых налог исчисляется от кадастровой стоимости.

Отмечу, что по неналоговым доходным источникам наблюдается положительная динамика и плановые показатели перевыполнены.

В целом по неналоговым доходным источникам в консолидированный бюджет поступило **1 млрд. 269 млн. рублей.**

Плановые назначения перевыполнены на **216 млн. руб.** или на **20,6 %.**

По сравнению с фактом 2022 года перевыполнение составляет **99 млн. рублей** или **8,5 %.**

Положительная динамика поступлений является результатом реализации следующих мероприятий.

1. Оказание государственных и муниципальных услуг.

Информация по оказанию услуг.

Наименовани	Количес	Количес	Количест	Количество	Количеств	Выдача
-------------	---------	---------	----------	------------	-----------	--------

е муниципальн ого образования	тво утвержд енных схем	тво заключе нных договор ов аренды	во заключен ных договоро в купли- продажи	заключённ ых соглашений о перераспре делении	о участках, предоставл енных в собственно сть	разрешен ия на использо вание земельно го участка
Базарносызга нский р-н	0	2	13	4	0	24
Барышский район	81	39	99	22	0	47
Вешкаймски й район	0	4	42	21	1	5
Инзенский район	27	20	58	6	6	10
Карсунский район	223	0	80	0	0	50
Кузоватовск ий район	67	29	25	35	0	25
Майнский район	40	23	54	11	6	56
Мелекесский район	90	37	84	93	0	48
Николаевски й район	17	6	12	30	0	11
Новомалыкл инский р-н	26	0	5	6	0	24
Новоспасски й район	119	5	64	36	52	23
Павловский район	20	4	15	9	1	0
Радищевский район	2	27	15	13	14	19
Сенгилеевск ий район	26	2	33	55	0	32
Старокулатк инский р-н	39	6	11	9	3	6
Старомайнск ий район	19	110	38	73	4	60
Сурский район	18	4	27	10	2	42
Тереньгульск ий район	11	0	20	24	0	17
Ульяновский	161	113	124	98	18	61

район						
Цильнинский район	13	49	63	17	4	28
Чердаклинский район	1	240	240	208	10	73
г. Новоульяновск	30	1	3	7	0	22
г. Димитровград	0	27	169	87	0	58
г. Ульяновск	1 171	460	286	86	1 714	345
ИТОГО:	2 201	1 208	1 580	960	1 835	1 086

В сфере распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности Ульяновской области, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, по итогам **2023** года оказано **11 тыс. государственных и муниципальных услуг** в сфере управления земельными ресурсами, в том числе по г. Ульяновску – **5 тыс.** услуг.

Наблюдается рост принятия положительных решений:

- заключено **1 208** новых договора аренды, в том числе по г. Ульяновску - **460** договоров;
- заключено **1 580** договоров купли-продажи, в том числе по г. Ульяновску - **286**;
- предоставлено в собственность бесплатно **1 835** земельных участков, из них по городу Ульяновску – **1 714**;
- утверждено **2 201** схемы расположения участка, в том числе по г. Ульяновску - **1 171**;
- выполнено перераспределение **960** земельных участков, в том числе по г. Ульяновску – **86**.

2. Реализация земельных участков и объектов недвижимости посредством проведения торгов.

В 2023 году органами местного самоуправления реализовано:

- **199 земельных участков**;

Лидерами по количеству реализованных участков выступают:

- Мелекесский и Чердаклинский районы - реализовано 23 участка,
- Инзенский, Николаевский и Новоспасский районы – реализовано 19 участков.

В 2 муниципальных образованиях – в Базарносызганском районе и в г. Новоульяновск в 2023 году торги по реализации земельных участков не объявлялись и не проводились.

- **67 объектов капитального строительства.**

Лидерами по количеству реализованных участков выступают:

- г. Ульяновск - реализовано 28 объектов,
- Сенгилеевский район – 7 объектов;
- Павловский и Чердаклинский – реализовано по 5 объектов.

В 5 муниципальных образованиях – в Новомалыклинском, Радищевском, Старомайнском, Ульяновском, Цильнинском районах торги по реализации объектов капитального строительства и не проводились.

Министерством имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области в 2023 году реализовано:

- **46 земельных участков** (объявлялись торги по 106 земельным участкам);
- **7 объектов капитального строительства и 1 движимое имущество.**

Сумма заключенных договоров аренды и продажи земельных участков и объектов капитального строительства посредством проведения составила **263 млн. 300 тыс. рублей.**

3. Организация работы по уточнению характеристик земельных участков, а также наполнению сведений Единого государственного реестра недвижимости.

3.1. Уточнение характеристик земельных участков.

За 2023 год в отношении **450 земельных участков** уточнена категория земли и вид разрешенного использования (*категория земли уточнена в отношении 359 земельных участков, в отношении 91 земельного участка уточнен вид разрешенного использования*), тем самым в отношении данных участков определена кадастровая стоимость, а соответственно плата за их использование. Экономический эффект от проделанной работы составило **493 тыс. рублей.**

По состоянию на 01.01.2024 в отношении 238 участков отсутствует категория земли, в отношении 70 участков не определен вид разрешенного использования.

Также, в 2023 году велась работа по исправлению реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о границах земельных участков, границах муниципальных образований, населенных пунктов и территориальных зон. Всего исправлена 2 081 ошибка.

Необходимо отметить, что на территории Ульяновской области проведены комплексные кадастровые работы (далее – ККР) и на данные работы выделено **4 млн. 72 тыс. рублей**, из них:

- из федерального бюджета Российской Федерации - **3 млн. 94 тыс. рублей**;
- из областного бюджета – **774 тыс. рублей**;
- из муниципальных бюджетов – **204 тыс. рублей** (из бюджета города Ульяновска).

По итогам конкурсов было заключено 6 государственных контрактов на проведение ККР в 44 кадастровых кварталах.

По результатам выполнения работ в ЕГРН внесены сведения в отношении

объектов недвижимости всех кадастровых кварталов, на территориях которых проведены ККР (уточнены сведения о местоположении границ и исправлены реестровые ошибки в сведениях ЕГРН в отношении 10 928 земельных участков и 3 471 объектов капитального строительства).

3.2. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об отсутствующих правообладателях объектов недвижимости.

С 29.06.2021 вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», установивший процедуру выявления органами местного самоуправления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесения данных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Целью реализации мероприятий – внесение в ЕГРН сведений о правообладателях для включения объектов в налогооблагаемую базу.

Управлением Росреестра по Ульяновской области представлены перечни объектов недвижимости в отношении, которых необходимо провести работу по уточнению данных. В данный перечень вошла информация о **202 979** объектах недвижимости и земельных участках.

Наименование показателя	По состоянию на 01.07.2021	По состоянию на 01.01.2024	Отработано
Количество земельных участков без прав	14 867	7 972	6 895
Количество земельных участков с РУП	110 286	91 990	18 296
Количество объектов капитального строительства	57 010	45 899	11 111
Количество помещений	20 816	16 682	4 134
ИТОГО:	202 979	162 543	40 436

С момента реализации закона, в Едином государственном реестре недвижимости уточнены сведения о **40 436** объектах недвижимости, что составляет 20 % от общего количество объектов недвижимости, в отношении которых необходимо актуализировать данные.

Достичь значительных результатов не позволили следующие проблемы:

1. Отсутствие специалистов для проведения работы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимого имущества.

В органах местного самоуправления работой по выявлению правообладателей и земельных участков и объектов недвижимого имущества занимаются специалисты комитетов по управлению имуществом и земельными участками. В среднем количество сотрудников в комитетах составляют **3-4** специалиста, которые помимо прочего занимаются предоставлением муниципальных услуг, земельным контролем, приватизацией, торгами и т.д.

2. Некорректная работа системы межведомственного электронного взаимодействия, через которую должны направляться запросы ввиду

неполноты базы, а также выдаваемых ошибок.

О проблематике сообщено в ФНС России как модератору сервиса, а также Полномочному представителю Президента Российской Федерации в Приволжском федеральном округе.

3. Отсутствие полной информации о потенциальных правообладателях объектов недвижимости.

Необходимо отметить, что достичь данных результатов по уточнению сведений о правообладателях послужило проведение работы по взысканию неосновательного обогащения за пользованием земельными участками.

Так, в 2023 году выявлено 576 землепользователей, которые используют участки без оформления документов, всем им направлены уведомления о взыскании неосновательного обогащения на сумму 24 млн. 160 тыс. рублей, из них оплачено 19 млн. 250 тыс. рублей.

Наибольшая сумма неосновательного обогащения собрана в г. Димитровграде – 725 тыс. рублей.

Не работают в данном направлении следующие муниципальные образования (Барышский, Карсунский, Мелекесский, Николаевский, Новомалыклинский, Павловский, Старокулаткинский, Сурский, Тереньгульский районы, г. Новоульяновск).

Отмечу, что за отчетный период Министерством имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области направлено 240 уведомлений о взыскании 8 млн. 804 тыс. рублей, в бюджет поступило - 15 млн. 949 тыс. рублей.

Также, инвентаризация перечней ранее учтенных объектов недвижимости позволила выявить свободные территории для жилищного строительства и продолжить реализацию национального проекта «Жилье и городская среда».

В результате информация о 522 свободных земельных участках и территориях для жилищного строительства площадью 3 078 га размещена в сервисе «Земля для стройки» на базе публичной кадастровой карты Управления Росреестра.

Вовлечено в жилищный оборот – 697 земельных участков суммарной площадью 347 га. За январь 2024 года оформлено для жилищного строительства 41 земельный участок площадью 3,3 га.

4. Вовлечение в гражданский оборот земель сельскохозяйственного назначения.**4.1. Оформление невостребованных земельных долей.**

Всего выявлено свыше **35 тысяч** невостребованных земельных долей.

В настоящее время:

- в отношении 13 тысяч долей наследники подтвердили право собственности и вовлечены в гражданский оборот;

- в отношении 17 тысяч долей зарегистрировано право муниципальной собственности и уже реализовано 14 тысяч долей на сумму более 422 млн. рублей;

- в отношении 5 тысяч долей необходимо провести работу по регистрации право муниципальной собственности, что составляет 14 % от общего

количества выявленных долей.

В 2023 году выявлено более 2 тысяч долей, зарегистрировано право собственности на 1 781 долю, а реализовано 1 252 доли на 64 млн. рублей.

За отчетный период активно проводилась работа в 5 муниципальных образованиях (Барышский, Карсунский, Мелекесский, Радищевский и Цильнинский районы). Всего поселениями данных районов реализовано долей на сумму 49 млн. рублей.

Полностью перечни не востребовавшихся долей отработаны в 5 муниципальных образований (Кузоватовский, Майнский, Мелекесский, Тереньгульский районы и г. Новоульяновск.)

Органам местного самоуправления необходимо в течение двух лет полностью завершить работу с не востребовавшимися земельными долями.

В настоящее время во всех муниципальных образованиях Ульяновской области утверждены соответствующие дорожные карты.

4.2. Проведение работы по вовлечению в оборот неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Масштабная работа по вовлечению в оборот неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения ведется с 2022 года по следующим направлениям:

1) Инвентаризация земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Министерством имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области совместно с органами местного самоуправления проведено обследование земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории региона, в результате выявлен **625 земельных участков**, не используемый по целевому назначению, общей площадью **128 тыс. га** в **18** муниципальных образованиях Ульяновской области, из них:

- в частной собственности находится 461 участок площадью 72 021 га;
- в аренде муниципальные участки – 96 участков площадью 20 570 га;
- в аренде областные участки – 68 участков площадью 35 441 га.

Справочно: в 2 муниципальных образованиях (г. Ульяновск, г. Димитровград) отсутствуют земельные участки сельскохозяйственного назначения, в 4 муниципальных образованиях (Новомалыклинский район, Старокулаткинский район, Цильнинский район, г. Новоульяновск) неиспользуемые земельные участки не выявлены.

1) Предоставление участков многодетным семьям.

На территории Ульяновской области **13 872** многодетных семей поставлено в очередь на предоставление земельных участков в собственность бесплатно.

В настоящее время:

- **5 789** семей получили участки,
- **8 083** семьи состоят в очереди на получение земельного участка.

Наибольшее количество многодетных семей, стоящих в очереди по состоянию на 01.01.2024:

- г. Ульяновск – **4 011** семей,

– г. Димитровград – **1 723** семьи.

За период **2023** года:

– **1 272** семьи поставлено в очередь, из них: в г. Ульяновске – **612** семей; г. Димитровград – **190** семей;

– **758** семей получили земельные участки, из них: в г. Ульяновске – **508** семей, в г. Димитровграде – **6** семей.

В целях обеспечения многодетных семей земельными участками, Министерство проводит работу по формированию банка земельных участков, возможных к предоставлению льготной категории граждан, в том числе путем прекращения прав на неиспользуемые садовые участки в судебном порядке. За год активной судебной работы Министерством прекращены в судебном порядке права на **323** садовых участка. В настоящее время работа по прекращению прав на неиспользуемые садовые участки ведётся Министерством на постоянной основе. Сведения о свободных земельных участках для ведения садоводства направлены в Администрацию города Ульяновска для направления уведомлений многодетным семьям.

В то же время Администрацией города Ульяновска предоставлен **31** земельный участок многодетным семьям для ведения садоводства. Всего в муниципальной собственности города Ульяновска имеется **62** садовых земельных участков с уточненными границами.

В **2023** году Министерством сформировано и предоставлено **432** земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории земельного участка с кадастровым номером **73:19:070901:351**, расположенного по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, Ленинский район, в **1970** метрах северо-западнее кольца по Московскому шоссе вдоль трассы **A-151** в направлении Цивильск, а также **2** земельных участка в с. Луговое г. Ульяновска.

Во втором полугодии **2023** сформирован **41** земельный участок в с. Кротовка г. Ульяновска. Предоставлено в истекшем году **16** участков.

Законом Ульяновской области от **28.02.2022** № **12-ЗО** «О внесении изменений в Закон Ульяновской области «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области» многодетная семья, стоящая в очереди на получение земельного участка, может отказаться от получения земельного участка, получив денежную компенсацию в размере до **250** тыс. руб. Такая денежная компенсация носит целевой характер и может быть потрачена на улучшение жилищных условий, например, на уплату цены договора купли-продажи квартиры, на уплату первоначального взноса по ипотеке, на оплату товаров (работ, услуг), необходимых для строительства индивидуального жилого дома, либо садового дома и др.

По состоянию на **01.01.2024** года правом на получение социальной выплаты взамен предоставления земельного участка в собственность бесплатно на основании Закона Ульяновской области от **17.11.2003** № **059-ЗО** «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области» воспользовались – **1132** семьи. Сумма выплаты составила – **277** млн. рублей.

В целях формирования земельных участков для многодетных семей города Ульяновска 03.08.2023 утверждена Дорожная карта по предоставлению земельных участков в п. Октябрьский Чердаклинского района.

28.08.2023 года между Администрацией муниципального образования «город Ульяновск» и Администрацией муниципального образования «Чердаклинский район» подписано Соглашение о взаимодействии Администрацией муниципального образования «город Ульяновск» и Администрацией муниципального образования «Чердаклинский район» Ульяновской области о предоставлении земельных участков в собственность бесплатно многодетным семьям города Ульяновска в п. Октябрьский Чердаклинского района, полученных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 73:21:000000:1128 и части земельного участка с кадастровым номером 73:21:000000:863).

Ориентировочное количество земельных участков возможных к формированию для индивидуального жилищного строительства – 500. Планируемый срок предоставления участков – 4 квартал 2024 года.

г. Димитровград.

Для обеспечения многодетных семей г. Димитровграда земельными участками 28.12.2023 утверждены проект планировки и межевания территории, предусматривающие формирование 1500 земельных участков по ул. Курчатова. Срок предоставления земельных участков многодетным семьям города Димитровграда – 2-3 квартал 2024.

2) Предоставление участков ветеранам боевых действий.

По состоянию на 01.01.2024 всего **2 304** ветерана боевых действий обратились за предоставлением земельного участка в собственность бесплатно.

В настоящее время:

- **1 148** ветерана получили участки,

- **1 156** ветеранов состоит в очереди на получение земельного участка.

Наибольшее количество ветеранов боевых действий стоят в очереди в Ульяновском районе – **585**.

Необходимо отметить, что в настоящее время органами местного самоуправления прорабатывается вопрос по освобождению от уплаты земельно-имущественных налогов в отношении одного земельного участка и одной квартиры льготную категорию граждан.

2) Предоставление участков ветеранам боевых действий.

По состоянию на 01.01.2024 всего **2 304** ветерана боевых действий обратились за предоставлением земельного участка в собственность бесплатно.

В настоящее время:

- **1 148** ветерана получили участки,

- **1 156** ветеранов состоит в очереди на получение земельного участка.

Наибольшее количество ветеранов боевых действий стоят в очереди в Ульяновском районе – **585**.

Необходимо отметить, что в настоящее время органами местного самоуправления прорабатывается вопрос по освобождению от уплаты

земельно-имущественных налогов в отношении одного земельного участка и одной квартиры льготную категорию граждан.

На 2024 год поставлены следующие задачи:

- Провести анализ по возможности получения дополнительных доходов по налоговым и неналоговым доходным источникам за использование земельных участков и имущества, утвердить плановые показатели по получению дополнительных доходов;
- Обеспечить вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения:
 - выявить неиспользуемые земли сельскохозяйственного назначения;
 - обеспечить вовлечение в оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения, предоставленных на праве аренды или безвозмездного пользования, в соответствии с предоставленными пользователями графиками ввода земельных участков в оборот либо путем расторжения договоров и предоставления новым пользователям;
 - проводить работу по вовлечению в гражданский оборот невостребованных земельных долей;
- Обеспечить выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимого имущества и направление сведений в Росреестр в соответствии с утвержденными графиками;
- Завершить работу по уточнению ставок арендной платы за земельные участки;
- Провести комплексные кадастровые работы с освоением выделенных федеральных средств.

5. Реализация проектов комплексного развития территории жилой застройки в Ульяновской области.

1) С 2022 года на территории Ульяновской области успешно реализуется проект КРТ в границах посёлка УКСМ- ул. Хваткова в Засвияжском районе города Ульяновска площадью 3,5 га (далее – КРТ УКСМ)

В границы КРТ УКСМ вошли 2 многоквартирных дома признанных аварийными до 01.01.2017 года.

Срок реализации проекта 10 лет (с 2022 -2032).

Реализация осуществляется за счет средств лица, с которым в августе 2022 года заключен договор о комплексном развитии территории.

В рамках договора КРТ предусмотрены обязательства застройщика по переселению граждан. **Площадь расселяемого жилищного фонда** в рамках реализации этого проекта **составила 1,7 тысяч кв. м.**

В 2023 году застройщиком получено **2 разрешения на строительство**, общая площадь нового строительства в соответствии с которыми составляет **19,1 тыс. кв.м.**

В декабре 2023 году введен в эксплуатацию первый дом площадью **7,2 тыс. кв.м.** В настоящее время обязательства застройщика по расселению выполнены в полном объеме, расселены **96 жителей из 36 квартир указанных аварийных домов**

В 2024 году планируется к вводу второй многоквартирный дом площадью **11,9 тыс. кв.м.**

Общий объем нового строительства к 2032 году по проекту КРТ УКСМ составит 63,3 тыс.кв.м. (915 квартир).

2) В 2024 году планируется **принять решение о КРТ в границах пр-та. Нариманова- ул. Ватутина- ул. Немировича Данченко Ленинского района города Ульяновска** (далее – КРТ Нариманова) - площадью 3,7 га.

Срок реализации проекта 10 лет (с 2024 -2034).

В границы указанной территории **вошли 19 многоквартирных дома** в дальнейшем планируемых к расселению общей площадью **8010 кв.м.** (из них: 2 дома (804 кв.м.)-признаны аварийными, 17 домов (7196 кв.м) – соответствующие критериям комплексного развития территории).

Общий объем нового строительства к 2034 году по проекту КРТ запланирован в объеме 59,0 тыс.кв.м. (790 квартир) и 1,6 тыс.кв.м. объектов социального назначения (детский сад на 1 этаже жилого дома).

Мастер-план КРТ Нариманова согласован Комиссией по градостроительству и архитектуре при Едином градостроительном Совете при Губернаторе Ульяновской области. В настоящее время Администрацией ведется работа по подготовке проекта решения КРТ.

Срок принятия решения о КРТ Нариманова - II квартал 2024 года.

3) Также в 2024 году планируется **принять решение о КРТ в границах улиц Докучаева – Фурманова Ленинского района города Ульяновска** (далее –КРТ Докучаева) площадью **2,7 га.**

Срок реализации проекта 10 лет (с 2024 -2034).

В границы указанной территории вошли **11 многоквартирных домов** в дальнейшем планируемых к расселению общей площадью **5254,31 кв.м.** (из них: 5 домов (2459,26 кв.м) - признаны аварийными, 6 домов (2795,05 кв.м) – соответствующие критериям комплексного развития территории).

Общий объем нового строительства к 2034 году по проекту КРТ составит 41,8 тыс.кв.м. (502 квартиры)

Мастер-план КРТ Докучаева согласован Комиссией по градостроительству и архитектуре при Едином градостроительном Совете при Губернаторе Ульяновской области. В настоящее время Администрацией ведется работа по подготовке проекта решения КРТ.

Срок принятия решения о КРТ Докучаева - II квартал 2024 года.

6. Информация о результатах кадастровой оценки.

Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлена единая дата для всех субъектов РФ проведения кадастровой оценки – 2023 год проведение оценки в отношении всех объектов капитального строительства.

В текущем году проведена оценка 831079 объектов капитального строительства на территории Ульяновской области. Фактически оценили все квартиры, жилые дома, магазины и производственные объекты.

Государственная кадастровая оценка 2023 года проведена по Методическим указаниям, утвержденным приказом Росреестра № П/0336 от

04.08.2021 на основании тщательного сбора, изучения и анализа рынка недвижимости.

При оценке учитывались ценообразующие факторы: вид объекта недвижимости, его назначение, материал стен (класс конструктивной системы объекта), этажность, основная характеристика («площадь», «объем», «протяженность» и т.п.), год постройки, степень износа, аварийность, степень готовности, информация о местоположении, вид этажа, вид жилого помещения.

Данное новшество вводилось на территории Российской Федерации планомерно и поэтапно и позволило максимально приблизить кадастровую стоимость объектов недвижимости к их рыночной стоимости.

В соответствии с Законом о государственной оценке предварительные и итоговые результаты оценки размещались в сети «Интернет» и в средствах массовой информации для обеспечения своевременного и оперативного информирования населения, а также отчет об оценке прошел экспертизу в Росреестре.

Предыдущий тур государственной кадастровой оценки на территории Ульяновской области проводился в 2012 г., то есть 11 лет назад и фактически за этот период времени существенно изменилась рыночная стоимость объектов недвижимости, в связи с этим по большей части объектов стоимость выросла.

В частности, стоимость квадратного метра:

1. квартиры:

- по оценке 2012 года в целом по области составляла 27,0 тыс.рублей,
- по оценке 203 года – 52,7 тыс.рублей.

2. магазина:

- по оценке 2012 года в целом по области составляла 13,8 тыс.рублей,
- по оценке 203 года – 52,9 тыс.рублей.

Результаты кадастровой оценки сопоставимы с оценкой в субъектах РФ, аналогичных по социально-экономическому развитию с Ульяновской областью.

Влияние результатов кадастровой оценки на размер имущественных налогов.

Результаты кадастровой оценки влияют на размер имущественного налога в отношении:

- жилых зданий и помещений (дома, квартиры, комнаты),
- садовых и дачных домиков,
- гаражей,
- объектов торговли (магазины, торговые центры),
- офисных помещений.

В отношении производственных, складских и прочих объектов налоги взимаются от остаточной/балансовой стоимости и результаты новой оценки не повлияют на начисление налогов.

Результаты кадастровой оценки вступят в силу с 01.01.2024.

При этом необходимо отметить ряд особенностей при уплате имущественных налогов:

1. Физические лица налог на имущество:

- в 2024 г. будут платить за 2023 г., то есть по стоимости, установленной в предыдущем туре 2012 г.,

- по новой кадастровой стоимости, установленной в 2023 г. платить нужно будет в 2025 году.

При этом Налоговым кодексом РФ предусмотрены существенные льготы при уплате налога, в частности:

1. применен имущественный вычет, а именно:

- в отношении индивидуальных жилых домов от общей площади налог не взимается с 50 кв.м (например с дома площадью 75 кв.м налог будет взиматься только с 25 кв.м),

- в отношении квартиры от общей площади налог не взимается с 20 кв.м (например с квартиры площадью 51 кв.м налог будет взиматься только с 31 кв.м),

- в отношении комнат от общей площади налог не взимается с 10 кв.м.

Данная норма существенно уменьшило количество объектов, которые подлежат налогообложению, особенно в сельских населенных пунктах.

2. установлены льготы:

- полностью освобождены от уплаты налога:

1) Герои Советского Союза и Герои РФ

2) Инвалиды I и II групп инвалидности

3) Инвалиды с детства, дети-инвалиды

4) Участники гражданской войны, ВОВ, СВО

5) Члены семей военнослужащих, потерявших кормильца

6) Многодетные семьи

7) Пенсионеры и граждане пред пенсионного возраста

8) Граждане, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане

9) Родители и супруги служащих, погибших при исполнении обязанностей. Другие льготы.

В результате из 173,8 тысяч домов, налог исчисляется только с 59,9 тысяч, т.е. с 1/3, из 375,7 тысяч квартир налог взимается с 260,3 тысяч.

Кроме того, в целях не поощрения роста налога в соответствии с пунктом 8.1 статьи 408 Налогового кодекса Российской Федерации при исчислении суммы налога на имущество физических лиц применяется коэффициент, ограничивающий ежегодный рост налогов, рассчитываемых по кадастровой стоимости, не более чем на 10 процентов.

Примеры:

- за двухкомнатную квартиру площадью 53 кв.м в панельном 9-этажном доме «75 серии» (не первый и не последний этаж) в Засвияжском районе (Дальнее Засвияжье, улица Отрадная) налог на имущество физических лиц с учетом льгот вырастет на 260 рублей и составит 2860 рублей.

- за жилой дом площадью 63 кв.м в Засвияжском районе (Дальнее Засвияжье, улица Агрономическая) налог на имущество физических лиц с учетом льгот вырастет на 49 рублей и составит 541 рубль.

Таким образом, изменение кадастровой стоимости:

- не затронет производственные и складские объекты,

- ограничит ростом на 10% налоги в отношении квартир, домов, садовых, дачных домиков и гаражей.

Однако вышеуказанные льготы не применяются при расчете налога в отношении объектов торгово-офисного назначения.

Таким образом, оставляя до 2024 года в действии в Ульяновской области кадастровую стоимость 2012 года (фактически не повышая её) создавались налоговые преференции для развития бизнеса.

Также необходимо отметить, что Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ предусмотрена возможность подачи заявлений:

- о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости,
- об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости,
- об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Данный механизм действует и в Ульяновской области. Любое заинтересованное лицо вправе обратиться с соответствующим заявлением в специально созданное учреждение – ОГБУ «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки».
