**УТВЕРЖДЁН:**

 **Решением**

 **Коллегии Счётной палаты**

 **Ульяновской области**

 **от «24» декабря 2020 года**

**№ 48/2020.
(протокол от 24.12.2020**

 **№ 20 - 2020)**

**ОТЧЁТ**

**о результатах проведения совместного со Счётной палатой Российской Федерации экспертно-аналитического мероприятия «Мониторинг совершенствования механизмов государственного землепользования».**

 **Основание для проведения совместного экспертно-аналитического мероприятия:** Закон Ульяновской области от 10.10.2008 № 170-ЗО «О Счётной палате Ульяновской области», план деятельности Счётной палаты Ульяновской области на 2020 год, утверждённый решением Коллегии Счётной палаты Ульяновской области от 26.12.2019 № 45/2019 (с изменениями), приказ от 04.06.2020 №30 «О проведении совместного экспертно-аналитического мероприятия», приказ от 15.09.2020 №47 «О проведении совместного экспертно-аналитического мероприятия», удостоверение на проведение совместного экспертно-аналитического мероприятия от 04.06.2020 №73 СП 01-12/684.

**Цель совместного экспертно-аналитического мероприятия:**

1. Анализ количественного состава неразграниченных земель на территории Ульяновской области, проблемы их учёта (включая полноту и достоверность).
2. Анализ возможности и механизмов продуктивного использования неразграниченных земель путём вовлечения в хозяйственный оборот.

**Предмет совместного экспертно-аналитического мероприятия:** деятельность органов государственной власти Ульяновской области в области управления и распоряжения земельными ресурсами в части неразграниченных земель на территории Ульяновской области.

**Объекты экспертно-аналитического мероприятия:**

* Министерство строительства и архитектуры Ульяновской области;
* ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр».

**Государственные и муниципальные органы, которым направлялись запросы о предоставлении информации, необходимой для проведения экспертно-аналитического мероприятия:**

* Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.
* Администрации муниципальных образований Ульяновской области.

**Анализируемый период:** 2018 и 2019 годы, 9 месяцев 2020 года.

**Срок проведения экспертно-аналитического мероприятия:** с 04.06.2020 года по 15.09.2020 года, с 16.09.2020 года по 31.12.2020 года.

**Перечень нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения в Ульяновской области:**

Нормативно-правовыми актами, регулирующими земельные отношения в Ульяновской области, являются:

1. Закон Ульяновской области от 17.11.2003 № 059-ЗО «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области».
2. Закон Ульяновской области от 23.12.2016. № 200-ЗО «О предоставлении гражданам земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, в собственность бесплатно».
3. Закон Ульяновской области от 26.03.2018 № 20-ЗО «О порядке безвозмездного приобретения имущества общего пользования, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность Ульяновской области или муниципальную собственность муниципальных образований Ульяновской области».
4. Закон Ульяновской области от 21.06.2016 № 84-ЗО «О предоставлении членам гаражных кооперативов земельных участков, на которых расположены гаражи, в собственность бесплатно».
5. Постановление Правительства Ульяновской области от 16.07.2015 № 333-П «Об утверждении Порядка определения цены земельного участка, находящегося в государственной собственности Ульяновской области, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов, если иное не установлено федеральными законами».
6. Постановление Правительства Ульяновской области от 10.04.2015 № 156-П «Об утверждении Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».
7. Постановление Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».
8. Постановление Правительства Ульяновской области от 18.12.2015 № 682-П «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов, виды которых установлены Правительством Российской Федерации, на землях или земельных участках, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, муниципальной собственности, а также на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов».
9. Постановление Правительства Ульяновской области от 10.04.2015 №157-П «Об утверждении Порядка определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».
10. Постановление Правительства Ульяновской области от 10.12.2018 № 636-П «Об утверждении Положения о порядке формирования и ведения реестра свободных земельных участков, расположенных в границах территории Ульяновской области, которые можно использовать для завершения строительства проблемных объектов в случае возникновения такой необходимости, составе сведений, содержащихся в указанном реестре, и порядке их предоставления по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц».
11. Постановление Губернатора Ульяновской области от 26.04.2016 № 50 «Об утверждении Порядка принятия распоряжения Губернатора Ульяновской области о предоставлении юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной собственности Ульяновской области или собственности муниципального образования Ульяновской области, а также находящегося в границах Ульяновской области земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов».

***1. Анализ земельного фонда Ульяновской области по форме собственности и категории земель***

Разграничение земель началось **в 2001 году** с принятием Федерального закона от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», но переход участков в собственность федерального, регионального и муниципального значения происходил очень медленно и не завершен до настоящего времени.

 В 2006 году данный закон утратил силу, а порядок разграничения государственных земельных владений стал определяться следующими основными законами:

* Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ);
* Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 137-ФЗ).

Так ЗК РФ определяет понятия государственной, региональной и муниципальной собственности на земельные участки, а Федеральный закон № 137-ФЗ определяет случаи отнесения земельных участков к той или иной форме собственности.

Однако нормы, разграничивающие форму собственности на землю, содержатся во множестве иных нормативно-правовых актов, количество которых с каждым годом возрастает. Среди них: Лесной кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 03.04.1995 № 40-ФЗ «О федеральной службе безопасности», Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», Федеральный закон от 03.07.2016 № 226-ФЗ «О войсках национальной гвардии Российской Федерации», Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 27.02.2003 № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» и т.д.

Отнесение земель к разряду неразграниченной государственной собственности осуществляется по остаточному принципу, т.е. все земли и земельные участки, которые не отнесены к частной, федеральной, региональной и муниципальной собственности относятся к неразграниченной государственной собственности.

Учет земель, находящихся на территории Ульяновской области, осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

Согласно представленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области информации (письмо от 15.04.2020 №3943), общая площадь земель Ульяновской области по состоянию на 01.01.2020 года составляет 3 718,1 тыс. га.

Земельный фонд Ульяновской области по формам собственности распределен следующим образом:

* в государственной и муниципальной собственности – 2 039,5 тыс. га;
* в собственности физических лиц – 1 281,0 тыс. га;
* в собственности юридических лиц – 397,6 тыс. га.

Земельные участки, общей площадью 2 039,5 тыс. га, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, подразделялись на:

* в собственности Российской Федерации – 1 025,3 тыс. га;
* в собственности Ульяновской области – 157,3 тыс. га;
* в муниципальной собственности – 112,9 тыс. га;
* неучтенные земли – 744,0 тыс. га.

В настоящей аналитической работе следует применять понятие «неучтенные земли», которое не тождественно понятию «неразграниченные земли», однако включающее в себя неразграниченные земли.

К разряду неучтенных земель, помимо неразграниченных земель входят также земли лесного фонда, не прошедшие в надлежащей форме государственный кадастровый учет, земли, занятые поверхностными водными объектами, статус которых не определен как естественных водных объектов, внесенных в государственный водный реестр, а также ранее учтенные земельные участки, находящиеся в частной собственности, но не поставленные в надлежащем виде на государственный кадастровый учет.

Перераспределение земельного фонда Ульяновской области по формам собственности в период 2017-2019 годов приведено в таблице 1.

Таблица 1

(тыс. га)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Распределение по формам собственности | **По состоянию на:** | Отклонение показателей по состоянию на 01.01.2019 от показателей по состоянию на 01.01.2018 | Отклонение показателей по состоянию на 01.01.2020 от показателей по состоянию на 01.01.2019 |
| **01.01.2018** | **01.01.2019** | **01.01.2020** |
| 1. | В собственности Российской Федерации | 718,7 | 770,2 | 1 025,3 | + 51,5 | + 255,1 |
| 2. | В собственности Ульяновской области | 156,8 | 159,5 | 157,3 | + 2,7 | - 2,2 |
| 3. | В муниципальной собственности | 104,8 | 119,2 | 112,9 | + 14,4 | - 6,3 |
| 4. | В собственности физических лиц | 1 313,2 | 1302,1 | 1 281,0 | - 11,1 | - 21,1 |
| 5. | В собственности юридических лиц | 362,6 | 367,7 | 397,6 | + 5,1 | + 29,9 |
| 6. | Неучтенные земельные участки | 1 062,0 | 999,4 | 744,0 | - 62,6 | - 255,4 |
| **ВСЕГО:** | **3 718,1** | **3 718,1** | **3 718,1** |  |  |

На 01.01.2018 года общая площадь земельного фонда Ульяновской области составляла 3718,1 тыс. га (из них 358,4 тыс. га составляли земли природоохранного назначения, 62,3 тыс. га – особо ценные земли), в том числе:

1. в собственности граждан – 1313,2 тыс. га;
2. в собственности юридических лиц – 362,6 тыс. га;
3. в государственной и муниципальной собственности – 2042,3 тыс. га,

 из них:

а) в собственности Российской Федерации – 718,7 тыс. га;

б) в собственности Ульяновской области – 156,8 тыс. га;

в) в муниципальной собственности – 104,8 тыс. га;

г) площадь неучтенных земель – 1062,0 тыс. га, или 28,6 процента от общей площади земель в административных границах Ульяновской области.

Распределение неучтенных земель Ульяновской области по формам собственности по состоянию на 01.01.2018 года представлено на диаграмме 1.

 Диаграмма 1

На 01.01.2019 года общая площадь земельного фонда Ульяновской области составляла 3718,1 тыс. га (из них 358,4 тыс. га составляли земли природоохранного назначения, 62,3 тыс. га – особо ценные земли), в том числе:

1. в собственности граждан – 1302,1 тыс. га, по сравнению с данными на 01.01.2018 площадь земель уменьшилась на 11,1 тыс. га;
2. в собственности юридических лиц – 367,7 тыс. га, увеличение на 5,1 тыс. га;
3. в государственной и муниципальной собственности – 2048,3 тыс. га, увеличение на 6,0 тыс. га, из них:

а) в собственности Российской Федерации – 770,2 тыс. га, увеличение на 51,5 тыс. га;

б) в собственности Ульяновской области – 159,5 тыс. га, увеличение на 2,7 тыс. га;

в) в муниципальной собственности – 119,2 тыс. га, увеличение на 14,4
тыс. га;

г) площадь неучтенных земель – 999,4 тыс. га, что составляет 26,9 процента от общей площади земель в административных границах Ульяновской области. По сравнению с данными на 01.01.2018 площадь неучтенных земель уменьшилась на 62,6 тыс. га.

Распределение неучтенных земель Ульяновской области по формам собственности по состоянию на 01.01.2019 года представлено на диаграмме 2.

Диаграмма 2

По состоянию на 01.01.2020 года общая площадь земельного фонда Ульяновской области также составляла 3718,1 тыс. га (из них 358,4 тыс. га составляли земли природоохранного назначения, 62,3 тыс. га – особо ценные земли), в том числе:

1. в собственности граждан – 1281 тыс. га, по сравнению с данными на 01.01.2019 площадь земель уменьшилась на 21,1 тыс. га;
2. в собственности юридических лиц – 397,6 тыс. га, увеличение на 29,9 тыс. га;
3. в государственной и муниципальной собственности – 2039,5 тыс. га, уменьшение на 8,8 тыс. га, из них:

а) в собственности Российской Федерации – 1025,3 тыс. га, увеличение на 255,1 тыс. га;

б) в собственности Ульяновской области – 157,3 тыс. га, уменьшение на 2,2 тыс. га;

в) в муниципальной собственности – 112,9 тыс. га, уменьшение на 6,3 тыс. га;

г) площадь неучтенных земель – 744,0 тыс. га, что составило 20,0 процентов от общей площади земель в административных границах Ульяновской области. По сравнению с данными на 01.01.2019 площадь неучтенных земель уменьшилась на 255,4 тыс. га.

Распределение неучтенных земель Ульяновской области по формам собственности по состоянию на 01.01.2020 года представлено на диаграмме 3.

Диаграмма 3

За период 2018 - 2019гг. года площадь неучтенных земель уменьшилась на 318 тыс. га или на 30 %. Увеличение площади федеральных земель свидетельствует о проходящем процессе государственного учета федеральной собственности, в основной его части за счет земель лесного фонда, которые на территории региона занимают 25,5 % от общей площади территории.

Диаграмма 4

По категориям земель распределение по состоянию на 01.01.2018 года составляло:

* земли сельскохозяйственного назначения – 2316,7 тыс. га (62,3%);
* земли лесного фонда занимали – 949,7 тыс. га (25,5%);
* земли населенных пунктов – 199 тыс. га (5,4%);
* земли водного фонда – 198,2 тыс. га (5,3%);
* земли промышленности, транспорта и иного назначения – 41,7 тыс. га (1,12%);
* земли запаса – 12,1 тыс. га (0,33%);
* земли особо охраняемых территорий – 0,7 тыс. га (0,02%).

Распределение неучтенных земель Ульяновской области по категориям по состоянию на 01.01.2018 года представлено на диаграмме 5.

Диаграмма 5

Таблица2

**Распределение земельного фонда Ульяновской области по категориям земель**

**по состоянию на 01.01.2018 года, тыс. га**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Категории земель | Общаяплощадь | Всобственностиграждан | Всобственностиюридических лиц | В государственнойи муниципальной собственности | из них |
| В собственности Российской Федерации | В собственности субъекта Российской Федерации | В муниципальной собственности | Площадь неучтенных земель |
| 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| **Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:** | **2316,7** | **1272,5** | **354,8** | **689,4** | **83,8** | **136,4** | **101** | **368,2** |
| фонд перераспределения земель | 86,5 |  |  | 86,5 |  | 10,5 | 6,2 | 69,8 |
| **Земли населенных пунктов, в том числе:** | **199** | **40,4** | **5,9** | **152,7** | **7,1** | **11** | **3,2** | **131,4** |
| городских населенных пунктов | 79,7 | 7,2 | 3,7 | 68,8 | 6,9 | 10,7 | 2,6 | 48,6 |
| сельских населенных пунктов | 119,3 | 33,2 | 2,2 | 83,9 | 0,2 | 0,3 | 0,6 | 82,8 |
| **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**  | **41,7** | **0,2** | **1,7** | **39,8** | **24,7** | **8,2** | **0,4** | **6,5** |
| Земли промышленности  | 5,6 | 0,1 | 0,6 | 4,9 | 3,2 | 0,1 | 0,1 | 1,5 |
| Земли энергетики | 0,4 |  | 0,1 | 0,3 |  |  |  | 0,3 |
| Земли транспорта, в том числе: | 20,4 |  | 0,1 | 20,3 | 10 | 7,8 |  | 2,5 |
| железнодорожного  | 8,1 |  |  | 8,1 | 7,9 |  |  | 0,2 |
| автомобильного | 11,2 |  |  | 11,2 | 1,4 | 7,8 |  | 2,0 |
| морского, внутреннего водного |  |  |  |  |  |  |  |  |
| воздушного  | 0,9 |  | 0,1 | 0,8 | 0,7 |  |  | 0,1 |
| трубопроводного | 0,2 |  |  | 0,2 |  |  |  | 0,2 |
| Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Земли для обеспечения космической деятельности |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Земли обороны и безопасности | 11,5 |  | 0,1 | 11,4 | 10,9 |  |  | 0,5 |
| Земли иного специального назначения | 3,8 | 0,1 | 0,8 | 2,9 | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 1,7 |
| **Земли особо охраняемых территорий и объектов** | **0,7** | **0,1** | **0,2** | **0,4** | **0,1** | **0,1** | **0,1** | **0,1** |
| Земли особо охраняемых природных территорий, в том числе: | 0,2 |  | 0,1 | 0,1 |  |  |  | 0,1 |
| земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов | 0,2 |  | 0,1 | 0,1 |  |  |  | 0,1 |
| Земли рекреационного назначения | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |  |
| Земли историко-культурного назначения |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Земли лесного фонда**  | **949,7** |  |  | **949,7** | **603** | **1,1** |  | **345,6** |
| **Земли водного фонда**  | **198,2** |  |  | **198,2** |  |  |  | **198,2** |
| **Земли запаса**  | **12,1** |  |  | **12,1** |  |  | **0,1** | **12,0** |
| **Итого земель в административных границах**  | **3718,1** | **1313,2** | **362,6** | **2042,3** | **718,7** | **156,8** | **104,8** | **1062,0** |
| Из всех земель: земли природоохранного назначения | 358,4 | 219,8 | 7,2 | 131,4 |  |  |  | 131,4 |
| Из всех земель: особо ценные земли  | 62,3 | 1,1 | 0,1 | 61,1 |  |  |  | 61,1 |

По категориям земель распределение по состоянию на 01.01.2019 года составляло:

* земли сельскохозяйственного назначения – 2307,0 тыс. га (62,1%);
* земли лесного фонда занимали – 961,3 тыс. га (25,9%);
* земли населенных пунктов – 199,2 тыс. га (5,4%);
* земли водного фонда – 198,2 тыс. га (5,3%);
* земли промышленности, транспорта и иного назначения – 41,8 тыс. га (1,12%);
* земли запаса – 9,8 тыс. га (0,27%);
* земли особо охраняемых территорий – 0,7 тыс. га (0,02%).

Распределение неучтенных земель Ульяновской области по категориям по состоянию на 01.01.2019 года представлено на диаграмме 6.

Диаграмма 6

|  |
| --- |
| Таблица 3 **Распределение земельного фонда Ульяновской области по состоянию на 01.01.2019 года, тыс. га** |
| **Категории земель** | **Общая****площадь** | **В****собственности****граждан** | **В****собственности****юридических лиц** | **В****государственной****и муниципальной собственности** | **В том числе:** |
| **В собственности Российской Федерации** | **В собственности субъекта Российской Федерации** | **В муниципальной собственности** | **Площадь неучтенных земель** |
|   |   |   |
| Б | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| **Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:** | **2307** | **1261,1** | **359,7** | **686,2** | **83,8** | **139,1** | **115,3** | **348** |
| фонд перераспределения земель | 88,5 |  |  | 88,5 |  | 14,3 | 6,3 | 67,9 |
| **Земли населенных пунктов, в том числе:** | **199,2** | **40,7** | **6** | **152,5** | **7,2** | **11** | **3,3** | **131** |
| городских населенных пунктов | 79,9 | 7,4 | 3,8 | 68,7 | 7 | 10,7 | 2,7 | 48,3 |
| сельских населенных пунктов | 119,3 | 33,3 | 2,2 | 83,8 | 0,2 | 0,3 | 0,6 | 82,7 |
| **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**  | **41,8** | **0,2** | **1,8** | **39,8** | **24,7** | **8,2** | **0,4** | **6,5** |
| Земли промышленности  | 5,8 | 0,1 | 0,7 | 5 | 3,2 | 0,2 | 0,1 | 1,5 |
| Земли энергетики | 0,4 |  | 0,1 | 0,3 |  |  |  | 0,3 |
| Земли транспорта, в том числе: | 20,4 |  | 0,1 | 20,3 | 10 | 7,8 |  | 2,5 |
| железнодорожного  | 8,1 |  |  | 8,1 | 7,9 |  |  | 0,2 |
| автомобильного | 11,2 |  |  | 11,2 | 1,4 | 7,8 |  | 2 |
| морского, внутреннего водного |  |  |  |  |  |  |  | 0 |
| воздушного  | 0,9 |  | 0,1 | 0,8 | 0,7 |  |  | 0,1 |
| трубопроводного | 0,2 |  |  | 0,2 |  |  |  | 0,2 |
| Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики |  |  |  |  |  |  |  | 0 |
| Земли для обеспечения космической деятельности |  |  |  |  |  |  |  | 0 |
| Земли обороны и безопасности | 11,5 |  | 0,1 | 11,4 | 10,9 |  |  | 0,5 |
| Земли иного специального назначения | 3,7 | 0,1 | 0,8 | 2,8 | 0,6 | 0,2 | 0,3 | 1,7 |
| **Земли особо охраняемых территорий и объектов** | **0,7** | **0,1** | **0,2** | **0,4** | **0,1** | **0,1** | **0,1** | **0,1** |
| Земли особо охраняемых природных территорий, в том числе: | 0,2 |  | 0,1 | 0,1 |  |  |  | 0,1 |
| земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов | 0,2 |  | 0,1 | 0,1 |  |  |  | 0,1 |
| Земли рекреационного назначения | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0 |
| Земли историко-культурного назначения |  |  |  |  |  |  |  | 0 |
| **Земли лесного фонда**  | **961,3** |  |  | **961,3** | **654,4** | **1,1** |  | **305,8** |
| **Земли водного фонда**  | **198,2** |  |  | **198,2** |  |  |  | **198,2** |
| **Земли запаса**  | **9,9** |  |  | **9,9** |  |  | **0,1** | **9,8** |
| **Итого земель в административных границах**  | **3718,1** | **1302,1** | **367,7** | **2048,3** | **770,2** | **159,5** | **119,2** | **999,4** |
| Из всех земель: земли природоохранного назначения | 358,4 | 219,8 | 7,2 | 131,4 |  |  |  | 131,4 |
| Из всех земель: особо ценные земли  | 62,3 | 1,1 | 0,1 | 61,1 |  |  |  | 61,1 |

По категориям земель распределение по состоянию на 01.01.2020 года составляло:

* земли сельскохозяйственного назначения – 2292,0 тыс. га (61,6%);
* земли лесного фонда занимали – 983,2 тыс. га (26,4%);
* земли населенных пунктов – 199,9 тыс. га (5,4%);
* земли водного фонда – 198,2 тыс. га (5,3%);
* земли промышленности, транспорта и иного назначения – 42,0 тыс. га (1,13%);
* земли запаса – 121 тыс. га (0,1%);
* земли особо охраняемых территорий – 0,7 тыс. га (0,02%).

Распределение неучтенных земель Ульяновской области по категориям по состоянию на 01.01.2020 года представлено на диаграмме 7.

Диаграмма 7

Таблица 4

**Распределение земельного фонда Ульяновской области по состоянию на 01.01.2020 года, тыс. га**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Категории земель** | **Общая****площадь** | **В****собственности****граждан** | **В****собственности****юридических****лиц** | **В****государственной****и муниципальной****собственности** |  | **В том числе:** |
| **В собственности****Российской****Федерации** | **В собственности****субъекта****Российской****Федерации** | **В муниципальной****собственности** | **Площадь неучтенных земель** |
| Б | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| **Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:** | **2292** | **1239,1** | **389,4** | **663,5** | **80,8** | **136,9** | **108,8** | **337** |
| фонд перераспределения земель | 90,4 |  |  | 90,4 |  | 10,9 | 6,6 | 72,9 |
| **Земли населенных пунктов, в том числе:** | **199,9** | **41,6** | **6,2** | **152,1** | **7,2** | **11** | **3,6** | **130,3** |
| городских населенных пунктов | 80 | 7,7 | 3,9 | 68,4 | 7 | 10,7 | 2,9 | 47,8 |
| сельских населенных пунктов | 119,9 | 33,9 | 2,3 | 83,7 | 0,2 | 0,3 | 0,7 | 82,5 |
| **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**  | **42** | **0,2** | **1,8** | **40** | **24,7** | **8,2** | **0,4** | **6,7** |
| Земли промышленности  | 5,8 | 0,1 | 0,7 | 5 | 3,1 | 0,2 | 0,1 | 1,6 |
| Земли энергетики | 0,4 |  | 0,1 | 0,3 |  |  |  | 0,3 |
| Земли транспорта, в том числе: | 20,5 |  | 0,1 | 20,4 | 10,1 | 7,8 |  | 2,5 |
| железнодорожного  | 8,1 |  |  | 8,1 | 7,9 |  |  | 0,2 |
| автомобильного | 11,3 |  |  | 11,3 | 1,5 | 7,8 |  | 2 |
| морского, внутреннего водного |  |  |  |  |  |  |  | 0 |
| воздушного  | 0,9 |  | 0,1 | 0,8 | 0,7 |  |  | 0,1 |
| трубопроводного | 0,2 |  |  | 0,2 |  |  |  | 0,2 |
| Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики |  |  |  |  |  |  |  | 0 |
| Земли для обеспечения космической деятельности |  |  |  |  |  |  |  | 0 |
| Земли обороны и безопасности | 11,5 |  | 0,1 | 11,4 | 10,9 |  |  | 0,5 |
| Земли иного специального назначения | 3,8 | 0,1 | 0,8 | 2,9 | 0,6 | 0,2 | 0,3 | 1,8 |
| **Земли особо охраняемых территорий и объектов, в том числе:** | **0,7** | **0,1** | **0,2** | **0,4** | **0,1** | **0,1** | **0,1** | **0,1** |
| Земли особо охраняемых природных территорий | 0,2 |  | 0,1 | 0,1 |  |  |  | 0,1 |
| Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов |  |  |  |  |  |  |  | 0 |
| Земли рекреационного назначения | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0 |
| Земли историко-культурного назначения |  |  |  |  |  |  |  | 0 |
| **Земли лесного фонда**  | **983,2** |  |  | **983,2** | **912,5** | **1,1** |  | **69,6** |
| **Земли водного фонда**  | **198,2** |  |  | **198,2** |  |  |  | **198,2** |
| **Земли запаса**  | **2,1** |  |  | **2,1** |  |  |  | **2,1** |
| **Итого земель в административных границах**  | **3718,1** | **1281** | **397,6** | **2039,5** | **1025,3** | **157,3** | **112,9** | **744** |
| Из всех земель: земли природоохранного назначения | 358,4 | 219,8 | 7,2 | 131,4 |  |  |  | 131,4 |
| Из всех земель: особо ценные земли  | 62,3 | 1,1 | 0,1 | 61,1 | 35,6 |  |  | 25,5 |

В течение анализируемого периода изменения коснулись почти каждой категории земель региона. За последние три года произошло сокращение земель сельскохозяйственного назначения (на 24,7 тыс. га) и земель запасов (на 10 тыс. га). Увеличились земли лесного фонда (на 33,5 тыс. га), земли населенных пунктов (на 0,9 тыс. га) и земли промышленности, транспорта и связи (на 0,3 тыс. га).

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», законами и иными нормативными правовыми актами Ульяновской области.

Основанием для принятия решения о переводе земель являлись акты органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти Ульяновской области и органов местного самоуправления, принятые в пределах их компетенции, а также ходатайства заинтересованных лиц.

Следует учитывать, что сведения о наличии и распределении земель по категориям сформированы по фактическому правовому состоянию земель, т.е. согласно действующим на отчётную дату документам, устанавливающим или удостоверяющим право на землю.

В сельском хозяйстве используется значительная часть земель сельскохозяйственного назначения, а также земли других категорий: земли населенных пунктов, лесные земли и т.д.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают более половины территории области - 61,6%. Под землями населенных пунктов находится до 5,4% территории, промышленности, транспорта и иного назначения - 1,1%, лесохозяйственных предприятий – 26,4%, водного фонда - 5,3%, запаса - 0,1% и земель особо охраняемых территорий – 0,02%.

На 1 января 2020 года общая площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 2292 тыс. га. По сравнению с предыдущим периодом площадь земель данной категории снизилась на 15 тыс. га. Основной прирост земель произошел по таким категориям, как земли лесного фонда (рост на 21,9 тыс. га или на 2,3%) и земли населенных пунктов (рост на 0,7 тыс. га).

В 2019 году площадь земель населенных пунктов по сравнению с 2018 годом увеличилась на 0,7 тыс. га за счёт увеличения площади земель городских населенных пунктов на 0,1 тыс. га. Это произошло в результате предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (Чердаклинский район) и на 0,6 тыс. га за счёт предоставления земельных участков для жилой застройки (Чердаклинский, Ульяновский, Старомайнский районы).

В структуре земель населенных пунктов земли сельских населенных пунктов занимают 59,9%, площадь городских населенных пунктов составляет 40,1% от общей площади населенных пунктов.

Земли промышленных предприятий на территории Ульяновской области занимают 5,8 тыс. га, энергетики – 0,4 тыс. га, транспорта – 20,5 тыс. га, земли обороны и безопасности –11,5 тыс. га, земли иного специального назначения – 3,8 тыс. га. Общая площадь земель данной категории по сравнению с прошлым годом увеличилась на 0,2 тыс. га и на 1 января 2020 года составила 42,0 тыс. га, что в структуре земельного фонда Ульяновской области составляет 1,1%.

Общая площадь земель особо охраняемых территорий и объектов составляет 0,7 тыс. га. Изменений в общей площади земель данной категории за исследуемый период не произошли. Площадь земель оздоровительного назначения на 1 января 2020 года составила 0,2 тыс. га, рекреационного назначения – 0,5 тыс. га.

Общая площадь лесного фонда 19 лесохозяйственных предприятий по состоянию на 1 января 2020 года составила 983,2 тыс. га. По сравнению с прошлым годом площадь земель лесного фонда увеличилась на 21,9 тыс. га за счёт перевода «сельских лесов», расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, в земли лесного фонда.

Общая площадь земель водного фонда составляет 198,2 тыс. га или 5,3% от общего земельного фонда Ульяновской области. В их состав вошли Куйбышевское и Саратовское водохранилища, реки Барыш, Сура и др. За отчётный год площадь земель данной категории не изменилась.

Общая площадь земель запаса уменьшилась по сравнению с прошлым годом на 7,8 тыс. га за счёт земель сельскохозяйственного назначения и составила 2,1 тыс. га. Земли фонда перераспределения земель, учтённые ранее (до введения в действие ЗК РФ) в землях запаса, переведены в невостребованный фонд перераспределения земель сельскохозяйственного назначения (Базарносызганский, Барышский, Вешкаймский, Кузоватовский, Мелекесский, Сенгилеевский, Старомайнский, Тереньгульский районы).

Фонд перераспределения земель сельскохозяйственного назначения является частью этой категории земель и составляет 9,2 тыс. га.

Исходя из анализа статей 16-19 Земельного кодекса РФ, статьи 3.1 Федерального закона № 137-ФЗ следует, что земли и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, могут относиться к следующим категориям:

* Земли населенных пунктов;
* Земли промышленности, энергетики, транспорта и др.;
* Земли особо охраняемых территорий и объектов;
* Земли запаса.

Исходя из общей площади неучтенных земель, а также отнесения земель водного и лесного фонда к федеральной собственности, следует, что наибольшее количество неразграниченных земель и земельных участков относится к землям населенных пунктов.

При этом земельные участки сельскохозяйственного назначения не допустимо относить к неразграниченной государственной собственности, т.к. в рамках процедуры приватизации земель, земли сельскохозяйственного назначения колхозов и совхозов были разделены на земельные доли без выдела в натуре.

Остальные земли сельскохозяйственного назначения, в соответствии с пунктом 5 Указа Президента Российской Федерации от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» были включены в фонды перераспределения земель сельскохозяйственного назначения.

Тотальное разграничение неучтенных земель, определение их правового режима путём установления категории и вида разрешенного использования должно выступать целью деятельности органов государственной власти всех уровней, а также органов местного самоуправления.

Конечным результатом данной работы должно являться включение всех неучтенных земель в ту или иную категорию с определением правового режима их использования, вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков.

***2. Неразграниченные земли как резервный источник дохода по налоговым и неналоговым поступлениям***

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса РФ за пользование землей взимается земельный налог или арендная плата.

Таким образом, земельные участки могут приносить несколько вариантов доходов (налоговые и неналоговые), к налоговым относят взимание земельного налога, к неналоговым – плата за использование земельных участков в виде арендной платы или неосновательного обогащения за использование участков, а также плата за выкуп участков.

Соответственно к статьям доходов относятся:

1. Земельный налог;

2. Доходы от сдачи в аренду земельных участков:

- до разграничения государственной собственности на землю;

- находящиеся в муниципальной собственности;

3. Доходы от продажи земельных участков:

- до разграничения государственной собственности на землю;

- находящиеся в муниципальной собственности.

Данные источники доходов являются основными. Помимо них, выделяются также такие неналоговые доходы как плата по соглашению об установлении сервитута, плата за перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, плата за использование земельных участков без предоставления и установления сервитута, публичного сервитута.

Таблица 5

**Динамика поступлений от использования земельных участков**

**на территории Ульяновской области (тыс. рублей)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п**  | **Наименование статьи доходов**  | **31.12.2018** | **31.12.2019** | **01.11.2020** |
| **1** | **Земельный налог**  | **827 402,90** | **861 853,90** | **617 189,20** |
| **2** | **Доходы от сдачи в аренду земельных участков** | **317 245,10** | **318 672,30** | **256 455,80** |
| 2.1 | Доходы от сдачи в аренду земельных участков до разграничения государственной собственности на землю  | 288 868,80 | 297 977,60 | 225 875,20 |
| 2.2 | Доходы от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности  | 28 376,30 | 20 694,70 | 30 580,60 |
| **3** | **Доходы от продажи земельных участков** | **108 084,60** | **163 500,70** | **155 153,50** |
| 3.2 | Доходы от продажи земельных участков до разграничения государственной собственности на землю  | 47 774,00 | 98 560,20 | 74 966,20 |
| 3.3 | Доходы от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности  | 60 310,60 | 64 940,50 | 80 187,30 |
| **4** | **ИТОГО:** | **1 252 732,6** | **1 344 026,9** | **1 028 798,5** |

Следует отметить, что в анализируемые периоды наблюдается положительная динамика увеличения поступлений по большинству показателей. В целом в 2019 году доходные источники позволили получить на 7% больше доходов по сравнению с 2018 годом.

Значительная часть поступлений приходится на налоговые поступления – земельный налог (около 65% от всех платежейза пользование земельными участками).

За последние три года увеличилось поступление доходов от продажи земельных участков до разграничения государственной собственности на землю на 93%, при этом доля в общих платежах за земельные участки выросла с 3,9% до 7,3%.

Проанализировав соотношение факта и плана по платежам за пользование земельными участками за 2018, 2019 года можно отметить, что план был не выполнен лишь по доходам от сдачи в аренду земельных участков до разграничения государственной собственности на землю. По остальным доходам выполнение плана соответствует в 100% и более.

Снижение доходов от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности может быть объяснено выкупом земельных участков, то есть доходы, ранее значившиеся как неналоговые (арендные платежи), перешли в разряд налоговых поступлений за выкупленные земельные участки.

**Земельный налог**

Поступления земельного налога по ПФО в разрезе бюджетов субъектов РФ в сравнении за 2019 год и аналогичный период 2020 года представлены в таблице 7.

Таблица 7

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Название субъекта ПФО** | **Факт за январь – ноябрь 2019 года, тыс. руб.** | **Факт за январь – ноябрь 2020 года, тыс. руб.** | **Темп роста, %.** | **Место по темпу роста** |
| 1 | **Ульяновская область** | **765813,6** | **751487,5** | **98,1** | **8** |
| 2 | Республика Башкортостан | 2165108,4 | 2256886,8 | 104,2 | 3 |
| 3 | Республика Марий Эл | 200317,8 | 184752,7 | 92,2 | 13 |
| 4 | Республика Мордовия | 497590,9 | 542975,6 | 109,1 | 1 |
| 5 | Республика Татарстан | 7659616,4 | 7589298,3 | 99,1 | 6 |
| 6 | Удмуртская Республика | 900461,5 | 888998,8 | 98,7 | 7 |
| 7 | Чувашская Республика | 626088,6 | 660076,0 | 105,4 | 2 |
| 8 | Пермский край | 3538836,0 | 3429844,0 | 96,9 | 9 |
| 9 | Кировская область | 363804,6 | 337999,5 | 92,9 | 12 |
| 10 | Нижегородская область | 2649214,3 | 2562901,8 | 96,7 | 10 |
| 11 | Оренбургская область | 1317102,8 | 1354086,3 | 102,8 | 4 |
| 12 | Пензенская область | 1011983,6 | 1012867,2 | 100,1 | 5 |
| 13 | Самарская область | 4231043,0 | 4078027,0 | 96,4 | 11 |
| 14 | Саратовская область | 1282221,6 | 1243055,6 | 96,9 | 9 |
| **Итого:** | **27209203,1** | **26893257,1** | **98,8** | **Х** |

Максимальные темпы роста поступлений по земельному налогу за аналогичные периоды 2019 и 2020 года приходятся на Республику Мордовия (109,1 %) и Чувашскую Республику (105,4 %.). Ульяновская область находится в середине рейтинга по значению данного показателя (98,1 %). Минимальные значения в Кировской области (92,9 %) и Республике Марий Эл (92,2 %).

Доходы Ульяновской области от взимания земельного налога в 2018-2019 годах в тыс. руб. приведены в таблицы 6.

Таблица 6

|  |
| --- |
|  |
| **№****п/п** | **Муниципальное образование** | **2018 год** | **2019 год** | **Соотношение факта 2019 г. к плану 2019 г.** | **Соотношение факта 2019 г. к факту 2018 г.** |
| **план** | **факт** | **план** | **факт** |
| 1 | Базарносызганский р-н | 7 243,41 | 7 385,47 | 2 264,70 | -25,50 | -1,13 | -0,57 |
| 2 | Барышский район  | 5 420,80 | 13 782,30 | 10 324,00 | 10 494,90 | 101,66 | 107,48 |
| 3 | Вешкаймский район  | 7 544,50 | 10 499,00 | 6 683,41 | 7 032,53 | 105,22 | 95,22 |
| 4 | Инзенский район  | 6 643,50 | 7 522,10 | 10 329,90 | 13 405,00 | 129,77 | 97,26 |
| 5 | Карсунский район  | 14 508,80 | 14 979,30 | 7 554,10 | 11 144,70 | 147,53 | 106,15 |
| 6 | Кузоватовский район  | 28 751,00 | 31 677,50 | 7 490,50 | 9 040,97 | 120,70 | 120,19 |
| 7 | Майнский район  | 8 100,00 | 9 413,80 | 14 276,70 | 14 069,60 | 98,55 | 93,93 |
| 8 | Мелекесский район | 14 621,30 | 17 113,20 | 30 300,00 | 29 654,40 | 97,87 | 93,61 |
| 9 | Николаевский район  | 10 936,30 | 11 257,60 | 8 100,00 | 10 443,00 | 128,93 | 110,93 |
| 10 | Новомалыклинский р-н | 4 700,00 | 4 432,00 | 15 845,00 | 17 448,20 | 110,12 | 101,96 |
| 11 | Новоспасский район | 6 461,00 | 7 988,80 | 11 477,00 | 11 772,50 | 102,57 | 104,57 |
| 12 | Павловский район  | 14 807,70 | 15 558,40 | 4 713,00 | 4 242,80 | 90,02 | 95,73 |
| 13 | Радищевский район  | 4 670,00 | 4 897,02 | 6 922,90 | 7 773,20 | 112,28 | 97,30 |
| 14 | Сенгилеевский район  | 16 634,10 | 19 285,80 | 13 925,70 | 14 480,40 | 103,98 | 93,07 |
| 15 | Старокулаткинский р-н  | 8 240,80 | 8 824,80 | 4 503,00 | 4 546,40 | 100,96 | 92,84 |
| 16 | Старомайнский район  | 8 908,40 | 9 513,10 | 17 933,70 | 19 402,70 | 108,19 | 100,61 |
| 17 | Сурский район  | 20 558,30 | 22 577,70 | 8 516,10 | 9 536,80 | 111,99 | 108,07 |
| 18 | Теренгульский район  | 21 452,90 | 21 858,70 | 8 697,40 | 10 045,90 | 115,50 | 105,60 |
| 19 | Ульяновский район | 51 961,70 | 53 852,50 | 21 535,40 | 25 733,60 | 119,49 | 113,98 |
| 20 | Цильнинский район | 20 420,00 | 20 842,60 | 21 966,20 | 22 082,75 | 100,53 | 101,02 |
| 21 | Чердаклинский район  | 74 700,00 | 78 233,60 | 49 282,60 | 52 046,30 | 105,61 | 96,65 |
| 22 | г. Новоульяновск  | 415 808,40 | 421 733,70 | 18 322,50 | 18 522,70 | 101,09 | 88,87 |
| 23 | г. Димитровград  | 7 243,41 | 7 385,47 | 73 579,50 | 66 485,40 | 90,36 | 84,98 |
| 24 | г. Ульяновск  | 5 420,80 | 13 782,30 | 464 678,90 | 472 474,70 | 101,68 | 112,03 |
| **Итого:** | **786 765,31** | **827 450,29** | **839 222,21** | **861 853,95** | **102,70** | **104,16** |

В целом по Ульяновской области сумма поступлений по земельному налогу в 2019 году по сравнению с 2017 годом снизилась на 0,47% при одновременном росте доходной части бюджетов муниципальных образований Ульяновской области на 7,78%.

В 2019 году земельный налог был не дополучен в таких муниципальных образованиях Ульяновской области, как: МО «Майнский район» на 1,21% МО «Мелекесский район» на 2,13% МО «Павловский район» на 4,39% МО «город Димитровград» на 9,64%.

По МО «Базарносызганский район» в 2018 году отмечена переплата по земельному налогу более чем в 2 раза, что в 2019 году повлияло на процент исполнения бюджета в части поступления земельного налога.

Необходимо отметить положительную тенденцию роста налогооблагаемой базы по земельному налогу за последние 6 лет:

* количество налогоплательщиков увеличилось на 49,6 тысяч;
* количество земельных участков, учтенных в базе данных налоговых органов, увеличилось на 38,6 тысяч;
* суммарная кадастровая стоимость выросла на 20,1 млн. рублей.

Сведения об изменении налогооблагаемой базы представлены в таблице 7.

Таблица 7

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2014 год | 2015 год | 2016 год | 2017год | 2018 год | 2019 год |
| Количество налогоплательщиков: | 343 495 | 339 165 | 349 649 | 360 327 | 386 507 | 393 148 |
| по юридическим лицам | 6 525 | 4 805 | 4 875 | 4 845 | 5 340 | 4 889 |
| по физическим лицам | 336 970 | 334 360 | 344 774 | 355 482 | 381 167 | 388 259 |
| Количество земельных участков, учтенных в базе данных налоговых органов: | 274 156 | 281 530 | 288 893 | 299 545 | 305 481 | 312 787 |
| по юридическим лицам | 16 818 | 11 709 | 12 056 | 12 178 | 13 514 | 14 732 |
| по физическим лицам | 257 338 | 269 821 | 276 837 | 287 367 | 291 967 | 298 055 |
| Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет: | 892 984 | 867 584 | 871 915 | 856 174 | 878 000 | 870 185 |
| по юридическим лицам | 668 316 | 565 284 | 554 580 | 563 366 | 582 099 | 564 166 |
| по физическим лицам | 224 668 | 302 300 | 317 335 | 292 808 | 295 901 | 306 019 |

**Арендные платежи, плата за выкуп земельных участков**

|  |
| --- |
| Доходы от сдачи в аренду земельных участков до разграничения государственной собственности на землю в 2018-2019 годах в тыс. рублей приведены в таблице 8.Таблица 8  |
| **№****п/п** | **Муниципальное образование** | **2018 год** | **2019 год** | **Соотношение факта 2019 г. к плану 2019 г.** | **Соотношение факта 2019 г. к факту 2018 г.** |
| **план** | **факт** | **план** | **факт** |
| 1 | Базарносызганский р-н | 541,80 | 581,40 | 523,30 | 524,70 | 100,27 | 90,25 |
| 2 | Барышский район  | 1 525,60 | 1 646,20 | 1 537,00 | 1 617,00 | 105,20 | 98,23 |
| 3 | Вешкаймский район  | 3 524,60 | 3 830,68 | 2 863,80 | 3 267,94 | 114,11 | 85,31 |
| 4 | Инзенский район  | 2 184,90 | 2 217,30 | 2 556,40 | 3 018,30 | 118,07 | 136,13 |
| 5 | Карсунский район  | 995,70 | 1 334,10 | 1 131,70 | 1 700,30 | 150,24 | 127,45 |
| 6 | Кузоватовский район  | 1 095,06 | 1 086,69 | 995,59 | 946,50 | 95,07 | 87,10 |
| 7 | Майнский район  | 3 109,70 | 2 177,05 | 2 612,40 | 3 051,40 | 116,80 | 140,16 |
| 8 | Мелекесский район | 1 771,90 | 1 890,10 | 2 252,10 | 2 005,50 | 89,05 | 106,11 |
| 9 | Николаевский район  | 905,90 | 915,89 | 383,00 | 757,66 | 197,82 | 82,72 |
| 10 | Новомалыклинский р-н | 353,00 | 431,90 | 249,70 | 249,41 | 99,88 | 57,75 |
| 11 | Новоспасский район | 2 409,50 | 2 729,86 | 3 238,00 | 3 741,19 | 115,54 | 137,05 |
| 12 | Павловский район  | 1 854,60 | 1 563,00 | 1 643,70 | 1 124,20 | 68,39 | 71,93 |
| 13 | Радищевский район  | 1 609,20 | 1 637,91 | 1 535,20 | 1 306,40 | 85,10 | 79,76 |
| 14 | Сенгилеевский район  | 4 771,40 | 4 526,00 | 5 994,80 | 6 145,50 | 102,51 | 135,78 |
| 15 | Старокулаткинский р-н  | 394,70 | 408,90 | 439,70 | 425,40 | 96,75 | 104,04 |
| 16 | Старомайнский район  | 2 149,00 | 2 166,60 | 2 125,80 | 2 208,60 | 103,90 | 101,94 |
| 17 | Сурский район  | 1 646,70 | 1 293,90 | 1 135,90 | 939,50 | 82,71 | 72,61 |
| 18 | Теренгульский район  | 3 212,40 | 3 355,00 | 2 965,50 | 3 075,00 | 103,69 | 91,65 |
| 19 | Ульяновский район | 1 841,50 | 1 867,90 | 4 455,30 | 4 611,40 | 103,50 | 246,88 |
| 20 | Цильнинский район | 3 319,80 | 3 352,70 | 1 933,30 | 1 974,19 | 102,12 | 58,88 |
| 21 | Чердаклинский район  | 4 531,10 | 4 943,80 | 5 160,00 | 5 696,30 | 110,39 | 115,22 |
| 22 | г. Новоульяновск  | 1 446,66 | 322,70 | 616,16 | 621,76 | 100,91 | 192,67 |
| 23 | г. Димитровград  | 43 452,72 | 28 803,62 | 41 280,10 | 26 954,97 | 65,30 | 93,58 |
| 24 | г. Ульяновск  | 236 700,00 | 215 785,60 | 218 531,30 | 222 014,50 | 101,59 | 102,89 |
| **Итого:** | **325 347,44** | **288 868,80** | **306 159,74** | **297 977,60** | **97,33** | **103,15** |

По итогам 2019 года плановые показатели в целом по региону от аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, не выполнен. Выполнение плана составляет 97,3 % (план не выполнен на 2,7 % или на 8,18 млн. рублей).

Однако наблюдается увеличение поступлений от аренды неразграниченных земельных участков в 2019 году по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 3,1 % или на 9,1 млн. рублей.

Доходы от сдачи в аренду муниципальных земельных участков в 2018-2019 годах в тыс. рублей приведены в таблице 9.

Таблица 9

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Муниципальное образование** | **2018 год** | **2019 год** | **Соотношение факта 2019 г. к плану 2019 г.** | **Соотношение факта 2019 г. к факту 2018 г.** |
| **план** | **факт** | **план** | **факт** |  |  |
| 1 | Базарносызганский р-н | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 2 | Барышский район  | 131,80 | 135,10 | 156,40 | 185,70 | 118,73 | 137,45 |
| 3 | Вешкаймский район  | 475,60 | 542,02 | 444,30 | 447,20 | 100,65 | 82,51 |
| 4 | Инзенский район  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 5 | Карсунский район  | 972,00 | 1 444,20 | 100,00 | 205,70 | 205,70 | 14,24 |
| 6 | Кузоватовский район  | 736,24 | 818,54 | 766,71 | 1 157,52 | 150,97 | 141,41 |
| 7 | Майнский район  | 1 010,00 | 1 087,45 | 4 521,20 | 4 329,40 | 95,76 | 398,12 |
| 8 | Мелекесский район | 100,00 | 100,30 | 747,00 | 1 302,10 | 174,31 | 1 298,21 |
| 9 | Николаевский район  | 400,00 | 756,46 | 463,10 | 859,56 | 185,61 | 113,63 |
| 10 | Новомалыклинский р-н | 0,00 | 0,00 | 120,30 | 121,04 | 100,61 | - |
| 11 | Новоспасский район | 210,00 | 239,00 | 95,00 | 118,96 | 125,22 | 49,77 |
| 12 | Павловский район  | 265,60 | 961,00 | 266,00 | 244,00 | 91,73 | 25,39 |
| 13 | Радищевский район  | 73,60 | 73,40 | 81,00 | 81,23 | 100,28 | 110,66 |
| 14 | Сенгилеевский район  | 1 777,50 | 1 915,20 | 1 192,50 | 1 318,90 | 110,60 | 68,86 |
| 15 | Старокулаткинский р-н  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 81,17 | - | - |
| 16 | Старомайнский район  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 17 | Сурский район  | 371,80 | 274,90 | 287,50 | 753,90 | 262,23 | 274,25 |
| 18 | Теренгульский район  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 19 | Ульяновский район | 10 221,90 | 10 449,10 | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 |
| 20 | Цильнинский район | 317,30 | 317,35 | 150,00 | 134,96 | 89,97 | 42,53 |
| 21 | Чердаклинский район  | 0,00 | 0,40 | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 |
| 22 | г. Новоульяновск  | 3,14 | 3,14 | 15,54 | 15,54 | 100,00 | 494,94 |
| 23 | г. Димитровград  | 1 921,47 | 2 688,58 | 3 744,30 | 2 628,93 | 70,21 | 97,78 |
| 24 | г. Ульяновск  | 3 740,00 | 6 573,42 | 6 600,00 | 6 708,94 | 101,65 | 102,06 |
| **Итого:** | **22 727,95** | **28 379,56** | **19 750,86** | **20 694,73** | **104,78** | **72,92** |

План поступлений по итогам 2018 и 2019 годов от аренды муниципальных земельных участков был перевыполнен на 24,9 % или 5,7 млн. руб., на 4,7 % или на 0,9 млн. рублей соответственно.

Доходы по аренде муниципальных земельных участков за 2019 год по сравнению с аналогичным периодом 2018 года уменьшились на 27,0 % или на 7,6 млн. рублей, что объясняется выкупом земельных участков.

Учитывая, что арендуемые земельные участки выступают основой для начисления арендных платежей и последующей основой для выкупа участков, следует вывод о необходимости увеличения количества вовлекаемых в оборот земельных участков для сохранения положительной динамики поступлений по налоговым и неналоговым источникам.

Резервом увеличения количества вовлекаемых в хозяйственный оборот земельных участков выступают земли, государственная собственность на которые не разграничена, а также земли сельскохозяйственного назначения.

В целях недопущения резкого снижения поступлений от арендной платы, органам, уполномоченным на распоряжение земельными участками, надо активировать работу по разграничению неучтенных земель, формированию и выставлению земельных участков на торги.

Доходы от продажи земельных участков до разграничения государственной собственности на землю в тыс. рублей приведены в таблице 10.

Таблица 10

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **п/п** | **Муниципальное образование** | **2018 год** | **2019 год** | **Соотношение факта 2019 г. к плану 2019 г.** | **Соотношение факта 2019 г. к факту 2018 г.** |
| **план** | **факт** | **план** | **факт** |
| 1 | Базарносызганский р-н | 27,30 | 62,00 | 113,00 | 116,00 | 102,65 | 187,10 |
| 2 | Барышский район  | 996,50 | 1 043,80 | 1 468,90 | 1 615,60 | 109,99 | 154,78 |
| 3 | Вешкаймский район  | 517,80 | 558,06 | 1 329,70 | 1 398,95 | 105,21 | 250,68 |
| 4 | Инзенский район  | 348,00 | 349,00 | 2 842,80 | 2 884,60 | 101,47 | 826,53 |
| 5 | Карсунский район  | 240,00 | 180,80 | 2 138,50 | 2 169,80 | 101,46 | 1 200,11 |
| 6 | Кузоватовский район  | 1 393,49 | 698,22 | 2 251,90 | 1 901,02 | 84,42 | 272,27 |
| 7 | Майнский район  | 105,70 | 123,43 | 1 098,00 | 1 951,90 | 177,77 | 1 581,37 |
| 8 | Мелекесский район | 1 030,00 | 1 867,90 | 2 136,90 | 2 040,80 | 95,50 | 109,26 |
| 9 | Николаевский район  | 345,30 | 451,74 | 775,30 | 870,56 | 112,29 | 192,71 |
| 10 | Новомалыклинский р-н | 3 500,00 | 3 709,24 | 1 876,70 | 1 876,77 | 100,00 | 50,60 |
| 11 | Новоспасский район | 1 632,20 | 967,70 | 9 770,08 | 10 745,08 | 109,98 | 1 110,37 |
| 12 | Павловский район  | 160,00 | 44,00 | 220,00 | 264,00 | 120,00 | 600,00 |
| 13 | Радищевский район  | 163,80 | 226,36 | 1 003,50 | 1 039,26 | 103,56 | 459,12 |
| 14 | Сенгилеевский район  | 158,00 | 550,70 | 608,40 | 1 090,10 | 179,17 | 197,95 |
| 15 | Старокулаткинский р-н  | 121,30 | 549,10 | 90,00 | 121,54 | 135,05 | 22,13 |
| 16 | Старомайнский район  | 665,00 | 665,40 | 13 629,60 | 12 231,60 | 89,74 | 1 838,23 |
| 17 | Сурский район  | 137,40 | 160,50 | 116,70 | 116,50 | 99,83 | 72,59 |
| 18 | Теренгульский район  | 403,00 | 913,90 | 496,13 | 564,00 | 113,68 | 61,71 |
| 19 | Ульяновский район | 18 936,50 | 3 726,70 | 8 683,40 | 4 264,00 | 49,11 | 114,42 |
| 20 | Цильнинский район | 1 797,00 | 1 809,24 | 6 715,60 | 7 633,48 | 113,67 | 421,92 |
| 21 | Чердаклинский район  | 2 248,00 | 2 812,80 | 4 440,10 | 4 754,00 | 107,07 | 169,01 |
| 22 | г. Новоульяновск  | 110,00 | 151,30 | 2 147,20 | 2 238,70 | 104,26 | 1 479,64 |
| 23 | г. Димитровград  | 4 498,41 | 1 933,52 | 7 372,4 | 9 252,3 | 125,50 | 478,52 |
| 24 | г. Ульяновск  | 45 898,30 | 24 218,59 | 25 069,20 | 27 419,59 | 109,38 | 113,22 |
| **Итого:** | **85 433,00** | **47 774,00** | **96 393,96** | **98 560,19** | **102,25** | **206,31** |

План поступлений по итогам 2018 года от продажи неразграниченных земельных участков выполнен лишь на 56 %, что объясняется заявительным характером выкупа земельных участков.

План поступлений по итогам 2019 года от продажи неразграниченных земельных участков перевыполнен на 2,2 % или на 2,1 млн. рублей.

Доходы от продажи неразграниченных земельных участков за 2019 год по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличились на 106,3 % или на 50,7 млн. рублей.

Таблица 11

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Муниципальное образование** | **2018 год** | **2019 год** | **Соотношение факта 2019 г. к плану 2019 г.** | **Соотношение факта 2019 г. к факту 2018 г.** |
| **план** | **факт** | **план** | **факт** |
| 1 | Базарносызганский р-н | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 2 | Барышский район  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 36,40 | - | - |
| 3 | Вешкаймский район  | 0,00 | 2,88 | 1 166,00 | 1 184,26 | 101,57 | 41 120,14 |
| 4 | Инзенский район  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 5 | Карсунский район  | 950,00 | 1 114,60 | 2 456,80 | 3 190,70 | 129,87 | 286,26 |
| 6 | Кузоватовский район  | 2 081,51 | 2 081,51 | 6 760,60 | 7 174,30 | 106,12 | 344,67 |
| 7 | Майнский район  | 13 728,87 | 13 728,87 | 8 238,70 | 10 570,90 | 128,31 | 77,00 |
| 8 | Мелекесский район | 7 960,00 | 12 525,10 | 15 579,00 | 16 131,70 | 103,55 | 128,79 |
| 9 | Николаевский район  | 500,00 | 2 174,64 | 71,00 | 71,00 | 100,00 | 3,26 |
| 10 | Новомалыклинский р-н | 0,00 | 0,00 | 3 483,80 | 3 976,02 | 114,13 | - |
| 11 | Новоспасский район | 0,00 | 965,90 | 0,00 | 1 774,62 | - | 183,73 |
| 12 | Павловский район  | 10,00 | 77,00 | 0,00 | 31,50 | - | 40,91 |
| 13 | Радищевский район  | 2 655,00 | 4 825,02 | 2 710,50 | 4 940,86 | 182,29 | 102,40 |
| 14 | Сенгилеевский район  | 2 988,90 | 2 542,80 | 756,00 | 607,50 | 80,36 | 23,89 |
| 15 | Старокулаткинский р-н  | 0,00 | 0,00 | 4 190,00 | 4 955,04 | 118,26 | - |
| 16 | Старомайнский район  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 17 | Сурский район  | 2 943,80 | 3 574,00 | 3 770,90 | 2 884,25 | 76,49 | 80,70 |
| 18 | Теренгульский район  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 19 | Ульяновский район | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 20 | Цильнинский район | 2 597,00 | 2 597,01 | 732,10 | 895,28 | 122,29 | 34,47 |
| 21 | Чердаклинский район  | 3 457,30 | 3 023,60 | 886,20 | 986,20 | 111,28 | 32,62 |
| 22 | г. Новоульяновск  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - |
| 23 | г. Димитровград  | 14 020,00 | 10 851,98 | 4 510,95 | 3 555,67 | 78,82 | 32,77 |
| 24 | г. Ульяновск  | 0,00 | 225,68 | 1 200,00 | 1 974,29 | 164,52 | 874,82 |
| **Итого:** | **53 892,38** | **60 310,59** | **56 512,55** | **64 940,50** | **114,91** | **107,68** |

По итогам 2018 - 2019 годов плановые показатели от продажи муниципальных земельных участков перевыполнены. План перевыполнен на или на 11,9 % или 6,4 млн. руб., 14,9 % или на 8,4 млн. рублей соответственно.

Доходы по продаже муниципальных земельных участков за 2019 год по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличились на 7,7 % или на 4,6 млн. рублей.

***3. Проблемы вовлечения в гражданский оборот земельных участков***

**3.1. Неучтенные земли как сдерживающий фактор развития земельной сферы.**

До настоящего времени границы **земель лесного фонда** не учтены в Едином государственном реестре недвижимости, либо не установлены в надлежащем порядке. Часть информации не оцифрована, а содержится в картах лесоустройства на бумажных носителях.

В связи с чем, выявляются многочисленные факты незаконного занятия и распоряжения землями лесного фонда, что приводит к уменьшению площади земель лесного фонда.

Такая же ситуация выявляется с **землями водного фонда**. Значительная часть рек, озер и прудов не учтены в государственном водном реестре, не установлены водоохранные зоны и береговые полосы, прибрежные защитные полосы, что также приводит к самовольному занятию федеральных земель, незаконному строительству в границах береговой полосы, созданию препятствий для граждан к доступу к водному объекту. Надлежащее установление границ зон с особыми условиями использования и их отражение в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, а также закрепление на местности с использованием геодезических, межевых знаков, минимизирует количество земельно-правовых нарушений.

В состав неучтенных земель вошли также **земельные участки, находящиеся в частной собственности** на основании ранее возникших прав, но не поставленные на государственный кадастровый учет. Информация о наличии таких участков, а также их границах содержится только в архивных данных.

Во многих муниципальных образованиях не поставлен на государственный кадастровый учет фонд перераспределения земельных участков сельскохозяйственного назначения. До настоящего времени не оцифрованы карты внутрихозяйственного деления земель колхозов и совхозов.

Важным вопросом является также принятие Федерального закона о разграничении государственной собственности на землю, что позволило бы определить собственника всех земель, устранить неопределенность, завершить работы по учету неразграниченных земель.

Согласно концепции государственной программы Российской Федерации «Управление земельными ресурсами Российской Федерации» разработка нормативно-правового акта запланирована на IV квартал 2025 года. Однако весьма важным является ускорение принятия закона о разграничении на федеральном уровне.

Данные факторы влияют на процесс формирования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, затормаживая процессы вовлечения в оборот земель, создавая предпосылки для земельно-правовых нарушений при образовании участков. Процесс формирования одного участка в ряде случае растягивается на период от трех месяцев до полугода, что вызвано необходимостью уполномоченного на распоряжение земельными участками органа сопоставлять сведения Единого государственного реестра недвижимости, Государственного водного реестра, Государственного лесного реестра, сведений государственного фонда данных, архивной информации. Формирование ряда участков не доходит до логического завершения ввиду сохраняющихся спорных моментов по вопросу отнесения земель к той или иной категории, нахождения участка в зоне с особыми условиями использования территории.

Во всех без исключения муниципальных образованиях Ульяновской области не решены также следующие проблемы:

* не уточнены границы земельных участков под многоквартирными жилыми домами,
* не поставлены на кадастровый учет земли общего пользования, в том числе под дорогами,
* не исправлены реестровые ошибки в определении границ земельных участков.

С целью вовлечения в оборот земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в регионе силами органов, уполномоченных на распоряжение земельными участками, проводится ревизия земель, в целях:

* выявления свободных земельных участков для последующей реализации,
* оформления неиспользуемых земель,
* устранения нарушений при использовании земельных участков.

Работа выстроена по следующим направлениям:

1. Выявление территории для перспективной застройки.

Определяются свободные территории, цель их использования с учетом перспективного развития и необходимость резервирования земель для муниципальных нужд под строительство социальных объектов и размещения зон отдыха населения на основании действующих документов территориального планирования.

Данная работа позволила за период с января по ноябрь 2020 года сформировать и выставить на торги 452 земельных участка государственная собственность, на которую не разграничена. По результатам торгов заключено 177 договоров аренды земельных участков на общую сумму 28,4 млн. рублей и 58 договоров купли-продажи земельного участка на общую сумму 42,3 млн. рублей.

Однако данная работа несомненно должна проводиться в больших масштабах.

2. Ревизия договоров аренды земельных участков

Проводится постоянная ревизия договоров, по которым истекает срок действия договоров аренды, обследования земельных участков, и в случае, если строительство не ведется, обеспечивается расторжение договоров.

Аналогичные меры принимаются в отношении арендаторов, систематически нарушающих условия договоров, в том числе, касающиеся своевременного внесения арендной платы. По выявленным случаям направляются исковые заявления в суд с требованием о взыскании задолженности и расторжении договоров. Освобожденные земельные участки реализуются на торгах повторно.

**3.2. Градостроительная документация, не отвечающая реалиям времени, как препятствие для комплексного освоения территории.**

Любая территория, а особенно городов и районных центров, имеет большой резерв, который при соответствующем градостроительном, инженерно-строительном обустройстве может быть рационально использован для жилой застройки, для формирования общественных пространств, для размещения общественных центров и социальных объектов.

Отсутствие надлежащего денежного финансирования на работы по актуализации документов территориального планирования привело фактически к освоению земельных участков без учета перспективного развития территории, мест для размещения социально значимых объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и т.д.

Документы территориального планирования многих муниципальных образований до настоящего времени не закоординированы в надлежащем порядке, сведения о границах территориальных и функциональных зон, красных линий, а также границах населенных пунктов не отражены в документах территориального планирования.

Для решения данной проблемы органам местного самоуправления необходимо:

• актуализировать документы территориального планирования (Генеральные планы, Правила землепользования и застройки);

• совместно с профильными ведомствами, сетевыми организациями разработать мастер-план развития территории муниципального образования с целью определения мест размещения объектов инженерной инфраструктуры, социальных объектов, объектов спорта, культуры, образования и др.;

• разработать проекты планировки в отношении всей территории муниципальных образований;

• провести комплексные кадастровые работы, в целях установлении границ всех земельных участков и объектов недвижимости, в том числе исправлению кадастровых ошибок.

Значительной проблемой реализации данных мероприятий является необходимость выделения финансовых средств.

По оценке Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области в городе Ульяновске для выполнения указанного комплекса мероприятий необходимо затратить не менее 2,5 млрд. рублей.

В целом по оценке Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области на Ульяновскую область объем затрат может составить до 40,0 млрд. рублей.

Таким образом, необходимо на федеральном уровне предусмотреть программные мероприятия, позволяющие софинансировать данные работы, на примере существующей меры – проведение комплексных кадастровых работ.

**3.3. Полные и актуальные сведения Единого государственного реестра недвижимости – необходимый элемент для открытого и безопасного рынка недвижимости.**

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества это внесение в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения прав определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются посредством внесения записей в ЕГРН, который является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с вышеуказанным законом сведений.

В целях ведения ЕГРН создана федеральная государственная информационная система ведения ЕГРН, оператором которой является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Все участники рынка недвижимости физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления заинтересованы в полноте и качестве данных, содержащихся в ЕГРН.

Актуальным собственникам объектов недвижимости это необходимо для защиты своих прав на недвижимость, потенциальным собственникам – для проверки сведений об объектах и их правообладателях, в том числе на наличие арестов, запретов, лицам, желающим заключить договор участия в долевом строительстве – для проверки сведений о правах застройщика на земельный участок, нотариусам – для совершения нотариальных действий.

Обратившись с запросом о предоставлении государственных услуг Росреестра, можно получить сведения из ЕГРН в виде выписок из ЕГРН или в виде копий документов.

По состоянию на 15 октября 2020 года в ЕГРН кадастрового округа «Ульяновский» отсутствуют и (или) требуют уточнения сведения:

* о шести границах между Ульяновской областью и другими субъектами Российской Федерации;
* о границах 135 муниципальных образований, 791 населенном пункте, 2204 территориальных зон;
* о координатах характерных точек границ 334 337 земельных участков;
* о правообладателях 390 037 ранее учтенных объектов недвижимости.

В отношении категории земельных участков и вида разрешенного использования, а также сведений о родительских объектах помещений следует отметить, что органами государственной власти и местного самоуправления Ульяновской области совместно с Управлением Росреестра по Ульяновской области и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области путем проведения работ по верификации и гармонизации удалось существенно снизить в ЕГРН количество объектов без вышеуказанных характеристик путем внесения сведений в ЕГРН.

Так, в 2020 году количество земельных участков, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о категории снизилось на 95% с 9901 до 464, в отношении которых отсутствуют сведения о виде разрешенного использования на 96% с 176794 до 7060.

Управлению Росреестра по Ульяновской области, филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области совместно с органами государственной власти Ульяновской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области необходимо осуществить комплекс мероприятий по внесению в ЕГРН сведений о границах Ульяновской области, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории.

Качество и полнота указанных данных существенным образом оказывают влияние на инвестиционную, экономическую и социальную политику Ульяновской области. Кроме того, наличие этих сведений в ЕГРН в значительной степени влияет на формирование консолидированного бюджета Ульяновской области по имущественным налогам и сборам, а также обеспечивает защиту прав собственников при реализации инвестиционных и инфраструктурных проектов в регионе.

В целях наполнения Единого реестра государственного реестра недвижимости необходимыми данными 07.09.2020 Правительством Ульяновской области совместно с Управлением Росреестра по Ульяновской области была разработана и утверждена соответствующая Дорожная карта за № 175-ПЛ.

Мероприятия дорожной карты направлены на:

* внесение в ЕГРН сведений о категории и виде разрешенного использования земельных участков, о ранее учтенных объектах недвижимости, о землях сельскохозяйственного назначения;
* верификация сведений о землях сельскохозяйственного назначения, содержащихся в ЕГРН и материалов информационных баз органов государственной власти и органах местного самоуправления Ульяновской области;
* проведение разъяснительной работы с гражданами и юридическими лицами о необходимости регистрации прав на объекты недвижимого имущества.

Данные мероприятия позволят вовлечь в оборот объекты без характеристик, а также увеличить налоговые поступления от них.

**3.4. Отсутствие на федеральном уровне нормативно-правовой базы, позволяющей узаконить ранее построенные объекты и земельные участки под ними.**

В целях оформления земельных участков и гаражных боксов на территории Ульяновской области реализуется проект **«гаражная амнистия»**, заключающийся в установлении на региональном уровне упрощенного порядка узаконения гаражных боксов и земельных участков под ними на основании документов о выделении земельных участков (решения заводоуправлений) и заключений экспертных организаций о соответствии гаражных боксов строительным и противопожарным нормам.

За период реализации с 2016 года «гаражная амнистия» позволила оформить более 10 тыс. гаражей, и земельные участи под гаражами в общедолевую собственность более 33 тысячам пользователей гаражных боксов, с внесением сведений об объектах недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Также на региональном уровне принят **закон упрощающий процедуру оформления земельного участка под домом**, в котором граждане постоянно и преимущественно проживают более 15 лет. Земельный участок оформляется при отсутствии правоустанавливающих документов на дом, но при наличии документов, подтверждающих проживание в доме более 15 лет, а также соответствие дома строительным и противопожарным нормам. В 2020 году процедура оформления участка по данному закону упрощена (наряду со сведениями о регистрации по месту жительства, содержащимися в паспорте, принимаются также иные документы (справки от участковых, договоры с обслуживающими организациями).

За период реализации с 2016 года закон позволил оформить более тысячи домов. С 2020 года их количество должно возрасти.

В продолжение в Ульяновской области разрабатывается Закон Ульяновской области по упрощению процедуры оформления земельных участков под объектами недвижимого имущества бывших совхозов, колхозов, так называемая «**сельская амнистия**». По предварительным подсчетам порядка 10 тыс. объектов, используемых для целей ведения сельского хозяйства, в настоящее время не оформлены ввиду отсутствия на федеральном уровне иной процедуры оформления, помимо судебной. Закон позволит поддержать сельхозпроизводителей, создать перспективы для финансовых вложений в развитие узаконенных сельхоз объектов.

Требуется централизованное решение назревшего вопроса во всех регионах Российской Федерации, т.к. каждый узаконенный объект – это не только правовая определенность в статусе его существования, но и пополнение налогооблагаемой базы.

**3.5. Вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков: как неотъемлемое условие «здорового» земельного оборота.**

**Оформление невостребованных земельных долей (паёв*).***

Наибольшая доля в общем объёме неучтенных земельных наделов приходится на сельскохозяйственные территории, находящиеся на значительном удалении от поселений и имеющие вид разрешённого пользования, исключающий возможность возведения долговременных построек.

Ввиду низкой востребованности для сельскохозяйственного бизнеса участков, на которых нет возможности ведения капитального строительства, разграничение таких земель идёт медленно и не целенаправленно. Земли предоставляются местными властями в пользование на заявительной основе, т.е. при наличии соответствующих обращений заинтересованных лиц.

Данные об изменении количества невостребованных земельных долей на территории Ульяновской области в 2018 – 2019 годах и в 1 квартале 2020 года приведены в таблице 12.

Таблица 12

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование показателя | По состоянию на | Рост/снижение31.12.2019 года к 31.12.2018 года |
| 31.12.2018  | 31.12.2019  | 01.04.2020  |  |
| 1. | Количество выявленных невостребованных земельных долей | **30 656** | **32 812** | **32 006** | **+ 2 156** |
| 2. | Площадь долей (га) | **269 903,9** | **279 263,0** | **274 668,4** | **+ 9 359,1** |
| 3. | Количество невостребованных земельных долей, сведения о которых опубликованы в СМИ  | 29 883 | 30 455 | 29 649 | + 572 |
| 4. | Количество невостребованных земельных долей, по которым направлено обращение в суд о признании права муниципальной собственности | 19 054 | 20 146 | 20 692 | + 1 092 |
| 5. | Количество просуженных обращений в суд | 17 828 | 19 395 | 19 843 | + 1 567 |
| 6. | Количество невостребованных земельных долей, в отношении которых зарегистрировано право муниципальной собственности | 11 679 | 12 284 | 12 599 | + 605 |
| 7. | Количество земельных долей, включённых в гражданский оборот- аренда:- продажа: | 7 3072 9234 384 | 8 6843 3435 341 | 8 8733 3395 534 | + 1 377+ 420+ 957 |
| 8. | % земельных долей, включенных в гражданский оборот от количества выявленных невостребованных земельных долей | **23,8** | **26,5** | **27,7** | **+ 2,7** |

Количество невостребованных земельных долей, по которым направлено обращение в суд о признании права муниципальной собственности в 2018 году составляло – 19 054 (62,2%), а в 2019 году – 20 146 (61,4%).

Количество невостребованных земельных долей, в отношении которых зарегистрировано право муниципальной собственности в 2018 году – 11 679 (38,1%), а в 2019 году – 12 284 (37,4%).

Доля земельных долей, включенных в гражданский оборот от количества выявленных невостребованных земельных долей, в 2018 году – 23,8%, а в 2019 году – 26,5%, т.е. увеличилось лишь на 2,7 %.

В 2013 году Счётная палата Ульяновской области проводила экспертно-аналитическое мероприятие «О проблемах введения в оборот невостребованных земельных долей на территории Ульяновской области», взяв под своей контроль процедуру оформления невостребованных земельных долей.

По результатам экспертно-аналитического и контрольного мероприятий было установлено, что муниципальными образованиями Ульяновской области не были установлены следующие плановые показатели:

* количество невостребованных земельных долей, включенных в гражданский оборот путём предоставления в аренду или продажу;
* количество невостребованных земельных долей, по которым нужно направить обращение в суд;
* количество невостребованных земельных долей, сведения о которых подлежат опубликованию в СМИ.

В ходе проведения экспертно-аналитического мероприятия установлено, что в ряде муниципальных образований Ульяновской области не должным образом велась работа по размещению в СМИ сведений о количестве невостребованных земельных долей, в том числе:

* МО «Павловский район» - количество выявленных невостребованных земельных долей по состоянию на 01.04.2020 года составляло 2332 доли, а опубликовано сведений о 425 долях;
* МО «Барышский район» - количество выявленных невостребованных земельных долей по состоянию на 01.04.2020 года составляло 843 доли, а опубликовано сведений о 664 долях.

Кроме того, в ряде муниципальных образований Ульяновской области не должным образом велась работа по включению невостребованных земельных долей в хозяйственный оборот. Например, в МО «Инзенский район» количество выявленных невостребованных земельных долей по состоянию на 01.04.2020 года составляло 702 доли, а количество земельных долей включенных в оборот - 5 долей.

Также, в ряде муниципальных образований Ульяновской области не должным образом велась работа по направлению обращений в суд о признании права муниципальной собственности на выявленные невостребованные земельные доли. Например, в МО «Сурский район» количество выявленных невостребованных земельных долей по состоянию на 01.04.2020 года составляло 2548 долей, а количество выявленных невостребованных земельных долей, по которым было направлено обращение в суд, составило 864 доли.

По инициативе Счетной палаты Ульяновской области были установлены плановые показатели для органов местного самоуправления по оформлению невостребованных земельных долей, что позволило активировать работу в данном направлении и создало перспективу для завершения мероприятий в течение трёх лет.

**Вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков, находящихся в федеральной собственности.**

За период 2018-2020 годов из федеральной собственности переданы земельные участки общей площадью 586,9 га, из них:

* в муниципальную собственность г.Димитровграда – 456,0 га,
* в муниципальную собственность МО «Майнский район» - 0,2 га;
* в муниципальную собственность МО «Мелекесский район» - 3,9 га;
* в муниципальную собственность МО «Старомайнский район» - 3,4 га.

На региональный уровень были переданы полномочия по распоряжению 11 земельными участками, находящимися в федеральной собственности суммарной площадью 123,4 га, в том числе для целей жилищного строительства и развития социальной и инженерной инфраструктуры.

Однако проблемным является вовлечение в оборот неиспользуемых федеральных земельных участков при наличии права пользования на земельные участки федеральных унитарных предприятий, федеральных учреждений, а также вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков, на которых располагаются объекты недвижимого имущества

**Вовлечение в оборот неиспользуемых садовых земельных участков.**

По оценке Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области, 20 тыс. садовых участков, находящихся в частной собственности, на территории региона в 2020 году не использовались.

Предоставление неиспользуемых садовых участков возможно только после прекращения права частной собственности на данные земельные участки. При этом отсутствует действенный механизм их изъятия.

На территории региона практикуется судебный порядок прекращения права пожизненного (наследуемого) владения неиспользуемым земельным участком, однако процедуры прекращения права частной собственности и перевод земельных участков в собственность публично-правовых образований путем изъятия садовых участков как расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, так и на землях населённых пунктов, не реализуется ввиду неопределенности критериев неиспользования садовых участков, длительного срока проверки факта неиспользования участка (3 года).

***3. Перспективы развития сферы управления земельными ресурсами***

**3.1. Тотальное разграничение территории с определением перспектив её развития**

Целью тотального разграничения земель является:

1. Установление границ и учет земельных участков, находящихся в федеральной собственности (земли лесного фонда, земли водного фонда);

2. Установление границ и учет земельных участков, находящихся в частной собственности;

3. Выявление свободных земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена для последующей их реализации;

4. Вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков, находящихся в федеральной собственности, путем передачи их в областную или муниципальную собственность

Результат тотального разграничения территории – полностью разграничить земли, исключить хаотичную застройку, вовлечь все свободные земли в хозяйственный оборот, получить доходы от реализации земли, при этом в последующем данная земля будет приносить ежегодный доход в виде уплаты земельного налога и обеспечит устойчивое развитие территории.

Работа должна выстраиваться на всех уровнях власти, для чего необходимо:

**Федеральным органам власти, уполномоченным в сфере управления землями лесного и водного фонда:**

* установить границ и учет земельных участков, находящихся в федеральной собственности (земли лесного фонда, земли водного фонда, земли, закрепленные за федеральными учреждениями);
* установить границы зон с особыми условиями использования территории с внесением сведений в ЕГРН в рамках полномочий;

**Органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а также органам местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение земельными участками:**

* провести мероприятия по выявлению территорий для перспективной застройки;
* установить границы зон с особыми условиями использования территории с внесением сведений в ЕГРН в рамках полномочий.

Данное мероприятие направлено на формирование всех земельных участков с учетом перспективы развития каждого микрорайона, необходимости строительства объектов инженерной и социальной инфраструктуры, размещения зон отдыха населения, определение ограничений в использовании участков с отражением данных в ЕГРН, что обеспечит каждому правообладателю возможность получить полную и исчерпывающую информацию об ограничениях, распространяющихся на земельные участки.

**3.2. Актуализация документов территориального планирования, разработка проектов планировки и межевания территории.**

Анализируемые мероприятия должны иметь комплексный характер, объединять работу как в земельной, так и в градостроительной сфере.

**В связи с чем, органам местного самоуправления, уполномоченным в сфере архитектуры и градостроительства, целесообразно провести в период с 2021 по 2026 гг. следующие мероприятия:**

**в течение 2021 – 2022 гг.:**

* совместно с профильными ведомствами, сетевыми организациями разработать мастер-план развития территории муниципального образования с целью определения мест размещения объектов инженерной инфраструктуры, социальных объектов, объектов спорта, культуры, образования и др.;
* актуализировать документы территориального планирования (Генеральные планы, Правила землепользования и застройки);

**в течение 2023 – 2024 гг.:**

* разработать проекты планировки в отношении всей территории муниципальных образований;

**в течение 2025 – 2026 гг.:**

* провести комплексные кадастровые работы, в целях установлении границ всех земельных участков и объектов недвижимости, в том числе исправлению кадастровых ошибок;

**Проблемой реализации данных мероприятий является необходимость существенных финансовых средств.**

Например, по городу Ульяновску для выполнения вышеуказанного комплекса мероприятий по оценке Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области необходимо затратить не менее 2,5 млрд. рублей.

Реализация мероприятий возможно путем принятия программ по софинансированию из федерального бюджета данных мероприятий по аналогии с комплексными кадастровыми работами.

**Федеральным органам власти, уполномоченным в сфере управления финансами:**

* необходимо рассмотреть вопрос по разработке государственных программ финансирования субъектов в сфере архитектуры и градостроительства.

**3.3. Проведение комплексных кадастровых работ.**

**Органам, уполномоченным на распоряжение земельными участками,** необходимо провести комплексные кадастровые работы в отношении всей территории муниципального образований, в том числе, территорий садовых некоммерческих товариществ.

**Комплексные кадастровые работы**, обеспечивающие учет в Едином государственном реестре недвижимости всех земельных участков и расположенных на них объектов, позволяют реализовать единый подход при формировании участков. На комплексные кадастровые работы предусмотрена процедура выделения финансирования из федерального бюджета.

В тоже время отмечу, что на данные работы выделяются не достаточный объем федеральных средств. Для примера, в Ульяновской области, за счет федерального софинансирования в 2019 году проведены комплексные кадастровые работы в отношении только двух садовых товариществах, при общей потребности в 1000 товариществах.

**Федеральным органам власти, уполномоченным в сфере управления финансами:**

* необходимо рассмотреть вопрос по увеличению финансирования субъектов в сфере проведения комплексных кадастровых работ.

**3.4.** **Тотальная инвентаризация в отношении земель сельскохозяйственного назначения**.

Актуальной задачей является вопрос урегулирования отношений в сфере оборота сельскохозяйственных земель. С этой целью, а также в рамках реализации Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», необходимо проводить **работу по оформлению прав на невостребованные земельные доли**.

**Органам местного самоуправления необходимо:**

* ежегодно составлять актуальные перечни невостребованных земельных долей, обеспечивать их оформление в муниципальную собственность, реализацию долей с получением доходов в местный бюджет;
* завершить в течение 2021 – 2023 гг. работы по оформлению невостребованных земельных долей.

Потенциалом для развития сельскохозяйственной отрасли является **вовлечение в оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения из фонда перераспределения**.

**Органам местного самоуправления необходимо:**

* провести совместно с Управлением Росреестра по Ульяновской области работу по верификации сведений о землях сельскохозяйственного назначения, содержащихся в ЕГРН, и материалов информационных баз данных органов местного самоуправления Ульяновской области, государственного фонда данных с целью выявления неучтенных земель сельскохозяйственного назначения;
* организовать работу по и проведение работы по постановке на кадастровый учет ранее учтенных земельных участков из фонда перераспределения и из земель, находящихся в постоянном бессрочном пользовании ликвидированных колхозов, а также работы по уточнению границ данных земель, либо выделению из них земельных участков, наиболее востребованных для ведения сельского хозяйства;.
* необходимо подготавливать схемы раздела неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в федеральной собственности, с целью выдела расположенных на них объектов и направлять ходатайства в федеральные структуры. В случае если земельные участки закреплены за федеральными предприятиями, но не используются, направлять сведения в Россельхознадзор, а также ходатайства в адрес Росимущества об изъятии из пользования данных лиц участки и передаче их в муниципальную собственность или вовлечении в оборот иными способами.

**3.5. Тотальная ревизия и вовлечение в оборот неиспользуемых федеральных земельных участков.**

**Росимуществу необходимо:**

* провести работу по выявлению и вовлечению в оборот неиспользуемых федеральных земельных участков, в том числе при наличии права пользования на земельные участки федеральных унитарных предприятий, федеральных учреждений, осуществить изъятие неиспользуемых участков с целью их повторного предоставления или передачи в муниципальную собственность.

**3.6. Создание нормативной базы, способствующей развитию земельной сферы.**

**Росреестру как органу, уполномоченному в сфере нормативного регулирования земельных отношений, необходимо:**

* ускорить принятие закона о разграничение государственных земель;
* регламентировать на федеральном уровне процедуру упрощенного порядка узаконения неоформленных объектов (гаражей, сельскохозяйственных объектов);
* регламентировать на федеральном уровне упрощённый порядок изъятия неиспользуемых садовых участков.

 **Выводы по результатам экспертно-аналитического мероприятия:**

1. Для эффективного управления и распоряжения земельными ресурсами необходимо проведение совместной согласованной работы федеральных, региональных органов власти и органов местного самоуправления как в земельной сфере, так и в сфере архитектуры и градостроительства, **по следующим направлениям**:
* тотальное разграничение территории с определением перспектив её развития;
* актуализация документов территориального планирования, разработка проектов планировки и межевания территории;
* проведение комплексных кадастровых работ;
* тотальная инвентаризация в отношении земель сельскохозяйственного назначения;
* тотальная ревизия и вовлечение в оборот неиспользуемых федеральных земельных участков;
* создание нормативной базы, способствующей развитию земельной сферы;
* рассмотреть вопрос по разработке государственных программ финансирования субъектов в сфере архитектуры и градостроительства.
* рассмотреть вопрос по увеличению финансирования субъектов в сфере проведения комплексных кадастровых работ;

1. **На региональном уровне необходимо проведение следующей работы:**
* провести мероприятия по выявлению территорий для перспективной застройки;
* установить границы зон с особыми условиями использования территории с внесением сведений в ЕГРН в рамках полномочий;
* проведение комплексных кадастровых работ.
1. **Органам местного самоуправления необходимо провести следующую работу:**

**в течение 2021 – 2022 гг.:**

* совместно с профильными ведомствами, сетевыми организациями разработать мастер-план развития территории муниципального образования с целью определения мест размещения объектов инженерной инфраструктуры, социальных объектов, объектов спорта, культуры, образования и др.;
* актуализировать документы территориального планирования (Генеральные планы, Правила землепользования и застройки);

**в течение 2023 – 2024 гг.:**

* разработать проекты планировки в отношении всей территории муниципальных образований;

**в течение 2025 – 2026 гг.:**

* провести комплексные кадастровые работы, в целях установлении границ всех земельных участков и объектов недвижимости, в том числе исправлению кадастровых ошибок.
	1. Необходимо ежегодно составлять актуальные перечни невостребованных земельных долей, обеспечивать их оформление в муниципальную собственность, реализацию долей с получением доходов в местный бюджет.
	2. Необходимо завершить в течение трех лет работы по оформлению невостребованных земельных долей.
	3. Необходимо провести совместно с Управлением Росреестра по Ульяновской области работу по верификации сведений о землях сельскохозяйственного назначения, содержащихся в ЕГРН, и материалов информационных баз данных органов местного самоуправления Ульяновской области, государственного фонда данных с целью выявления неучтенных земель сельскохозяйственного назначения.
	4. Требуется провести работу по постановке на кадастровый учет ранее учтенных земельных участков из фонда перераспределения и из земель, находящихся в постоянном бессрочном пользовании ликвидированных колхозов, а также работы по уточнению границ данных земель, либо выделению из них земельных участков, наиболее востребованных для ведения сельского хозяйства.

**Аудитор**

**Счётной палаты**

**Ульяновской области А.М. Моряков**