

# **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА – ГОРОД ДЛЯ ЧЕЛОВЕКА»**

**Стратегическая программа «Генеральный план города –  
градостроительное обеспечение стратегии развития Екатеринбурга»**

## **СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПРОЕКТ «ГОРОДСКАЯ ЗЕМЛЯ»**

*разработчик проекта:*

**Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга**

**Докладчик: Председатель Земельного комитета  
Денисов Геннадий Витальевич**

**Екатеринбург  
2015**



# НЕОБХОДИМОСТЬ АКТУАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

- С 1 января 2006 года введен новый принцип определения размера налогооблагаемой базы для расчета земельного налога, где за основу расчета взята кадастровая стоимость земельного участка.
- В период с 2007 по 2010 гг. ликвидирован дефицит информации о земельных участках в связи с созданием информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.
- В 2010 году установлена новая граница города Екатеринбурга, что позволило увеличить площадь земель населенных пунктов до 114 289 гектаров.
- В 2012 году распоряжением Правительства Российской Федерации от 03.03.2012 № 297-р (с изменениями от 28.08.2014г.) были утверждены Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 – 2020 годы.
- С 2013 года полномочия по распоряжению землями, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «город Екатеринбург» реализуются Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области.
- Изменения в законодательстве, произошедшие в 2012-2015 годах.



# Итоги реализации Стратегического проекта «Городская земля»

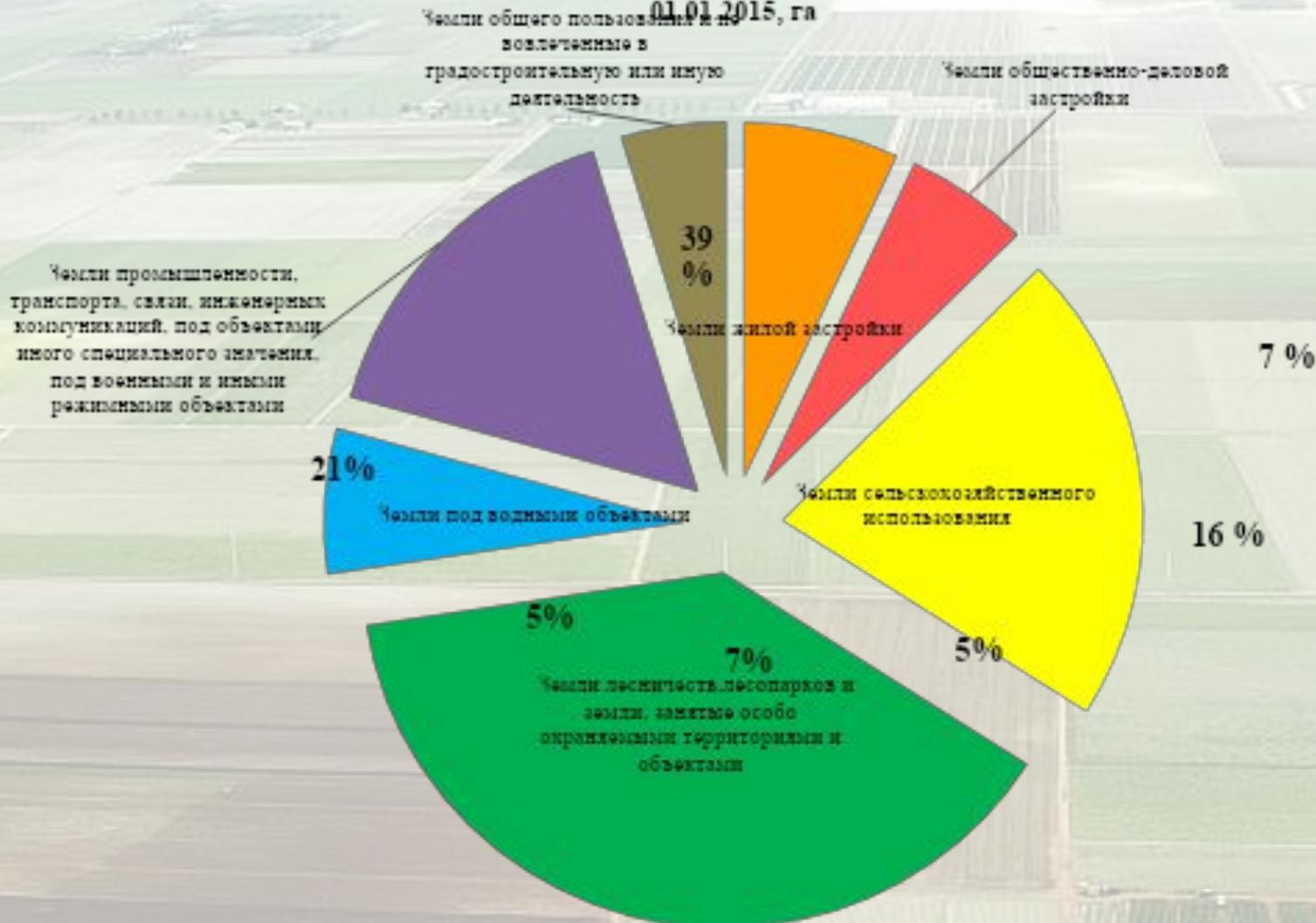
Изменение структуры земель муниципального образования «город Екатеринбург» по категориям целевого назначения в 2014 году

Категория земель	2010 год		2014 год	
	Га	%	Га	%
Земли сельскохозяйственного назначения	16 605	14,53	0	0,00
Земли населенных пунктов	56 591	49,51	114 289	100,00
Земли промышленности, энергетики, транспорта и иного назначения	7 317	6,40	0	0,00
Земли особо охраняемых территорий и объектов	203	0,18	0	0,00
Земли лесного фонда	28 409	24,85	0	0,00
Земли водного фонда	4 374	3,83	0	0,00
Земли запаса	790	0,70	0	0,00
Всего земель в границах МО «город Екатеринбург»	114 289	100,00	114 289	100,00



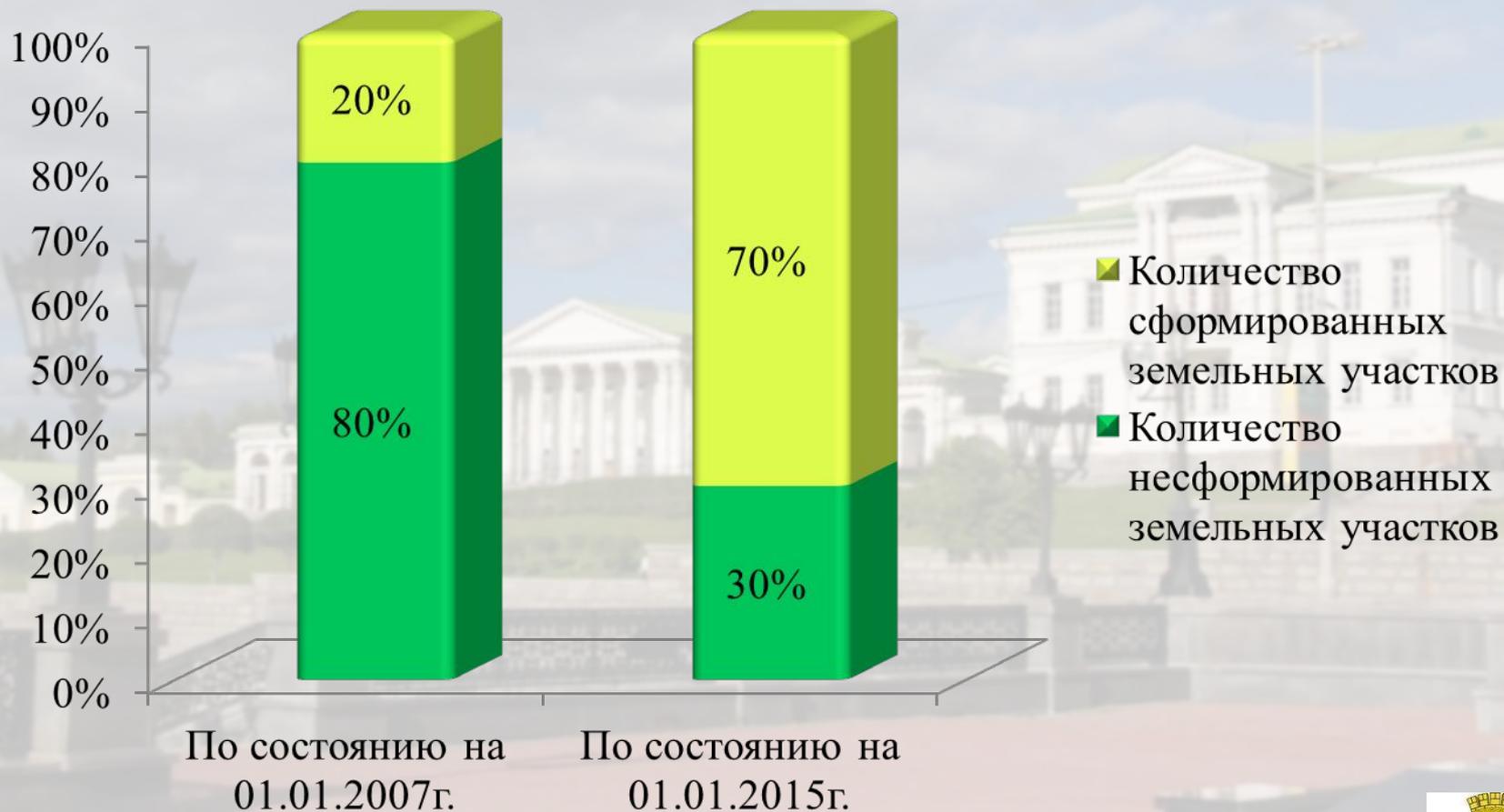
# Структура земель муниципального образования "город Екатеринбург" по видам использования

01.01.2015, га



# Итоги реализации Стратегического проекта «Городская земля»

## Соотношение количества сформированных земельных участков к несформированным земельным участкам

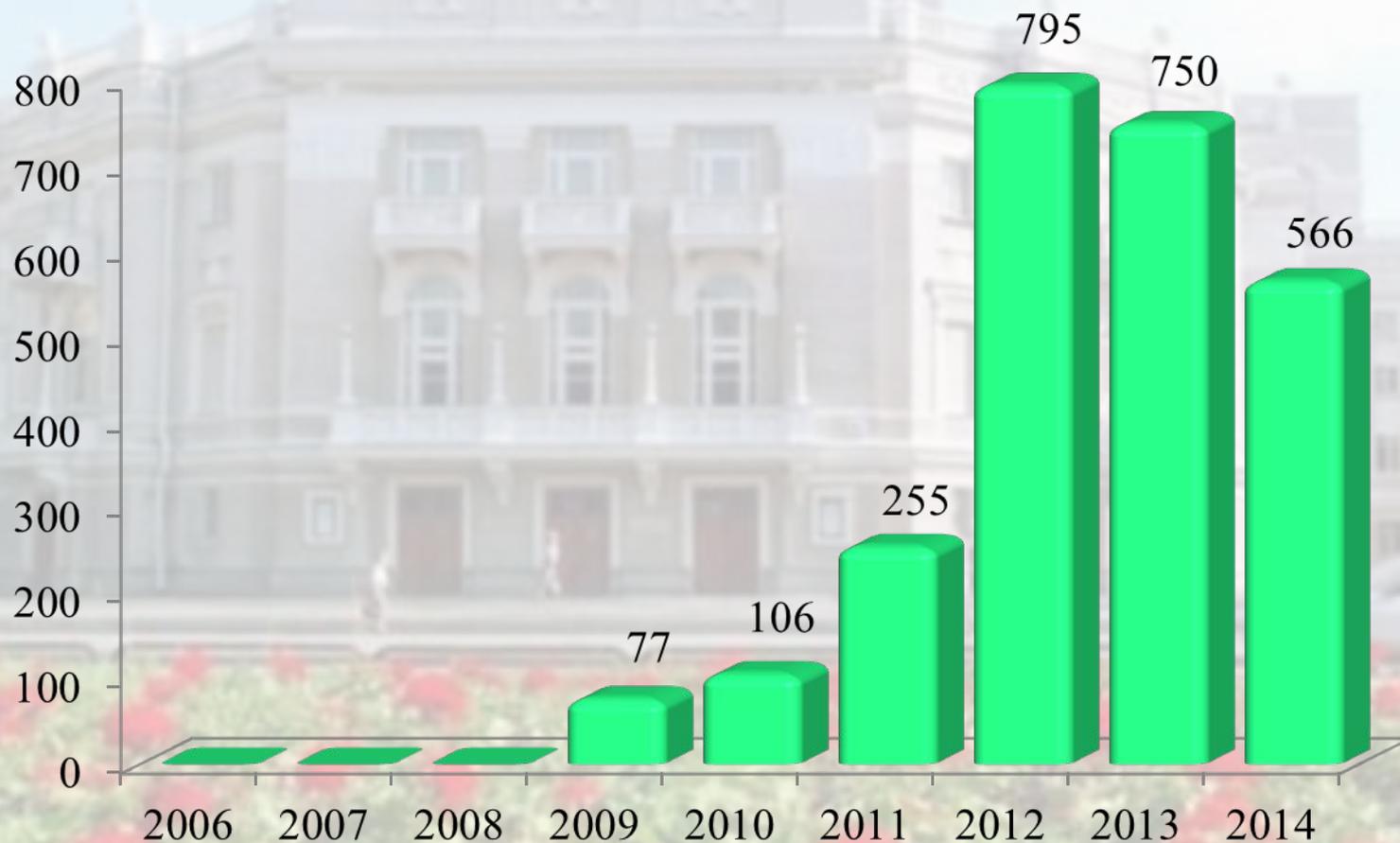


# Итоги реализации Стратегического проекта «Городская земля»

Межевание земельных участков под многоквартирными домами на территории

МО «город Екатеринбург»

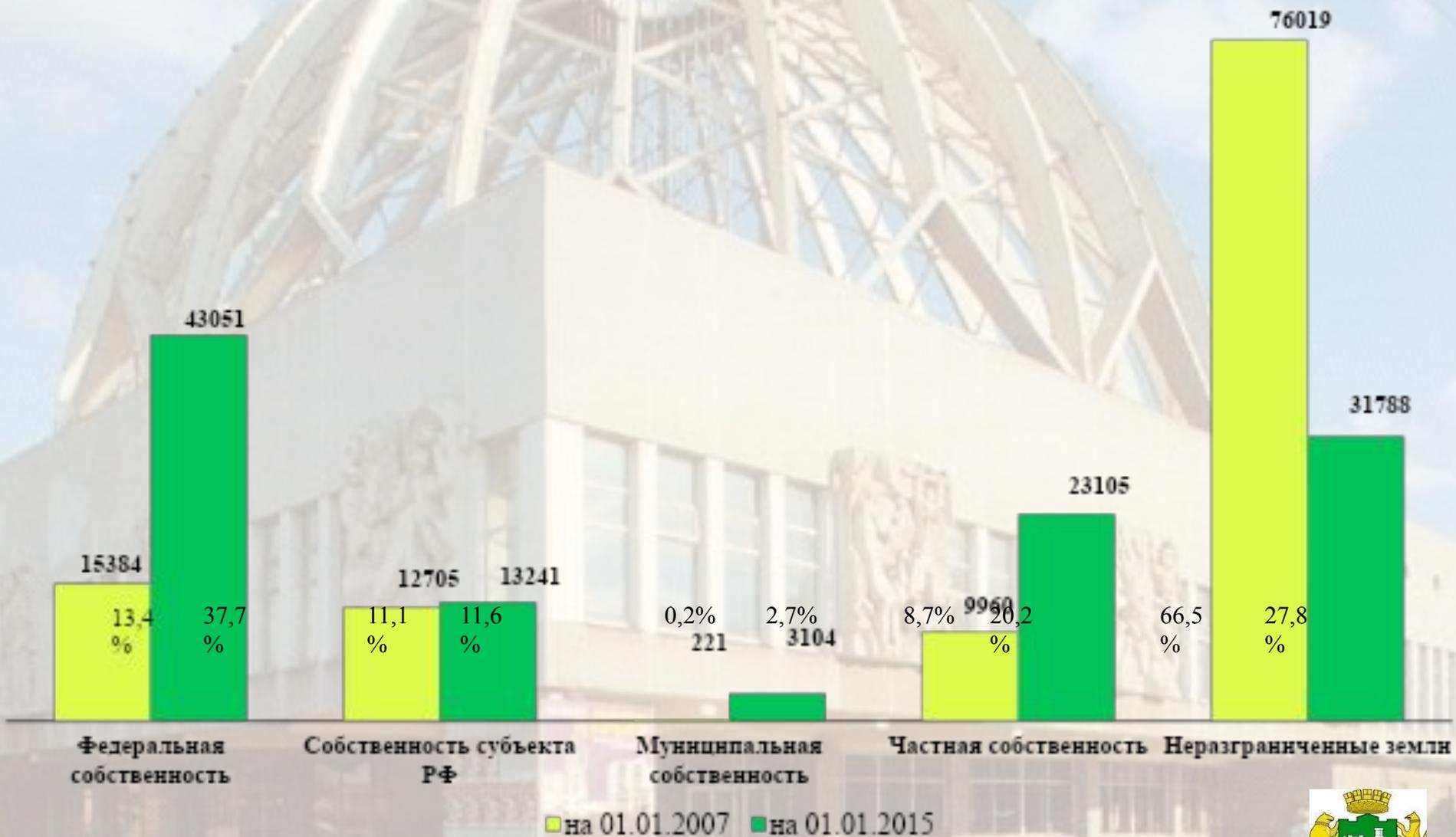
за счет средств муниципального бюджета (2006 – 2014 годы)



■ Межевание земельных участков под многоквартирными домами за счет средств муниципального бюджета.

Итого - 2 549 (51%) земельных участков из 4950.

# Структура земель муниципального образования «город Екатеринбург» по формам собственности, га



# Итоги реализации Стратегического проекта «Городская земля»

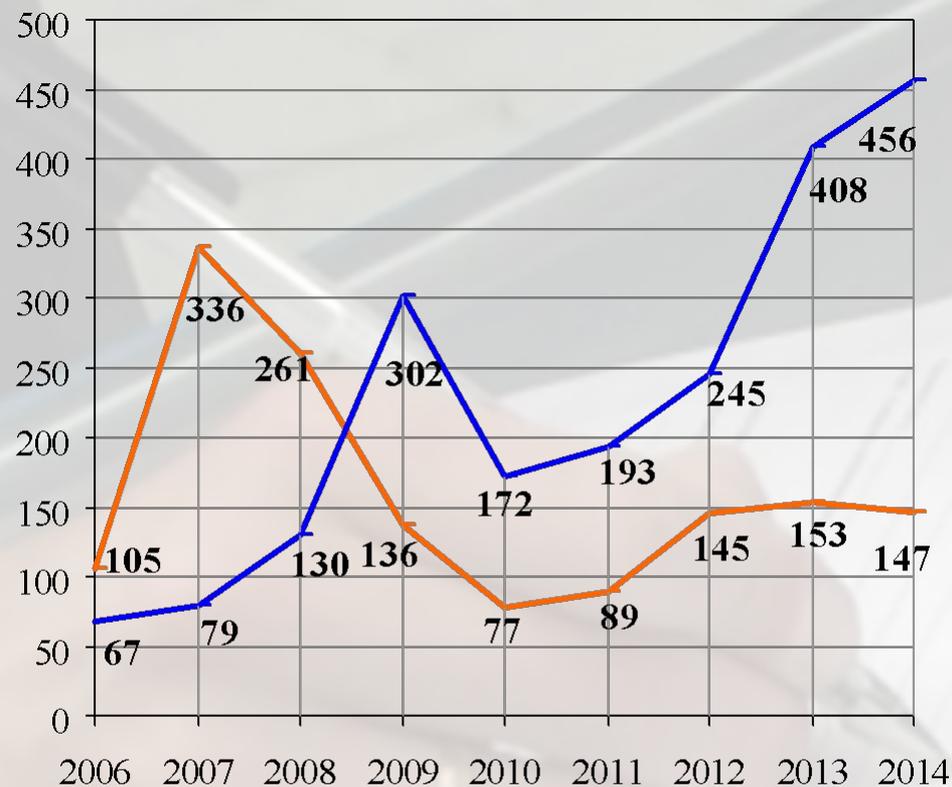
Предоставление сведений из Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в период 2009 – 2014 годов

Показатель	Период, годы						Итого
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Количество предоставленных сведений из Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, ед.	3 978	4 969	5 994	5 594	4 438	4 110	29 083
Доход в бюджет города, поступающий от предоставления сведений, тыс. руб.	2 884	3 339	5 443	5 162	5 610	5 000	27 438



# Итоги реализации Стратегического проекта «Городская земля»

Итоги проведения муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «город Екатеринбург» в период 2006 – 2014 годов



— Юридические лица и ИП, привлеченные к административной ответственности, ед.

— Физические лица, привлеченные к административной ответственности, ед.

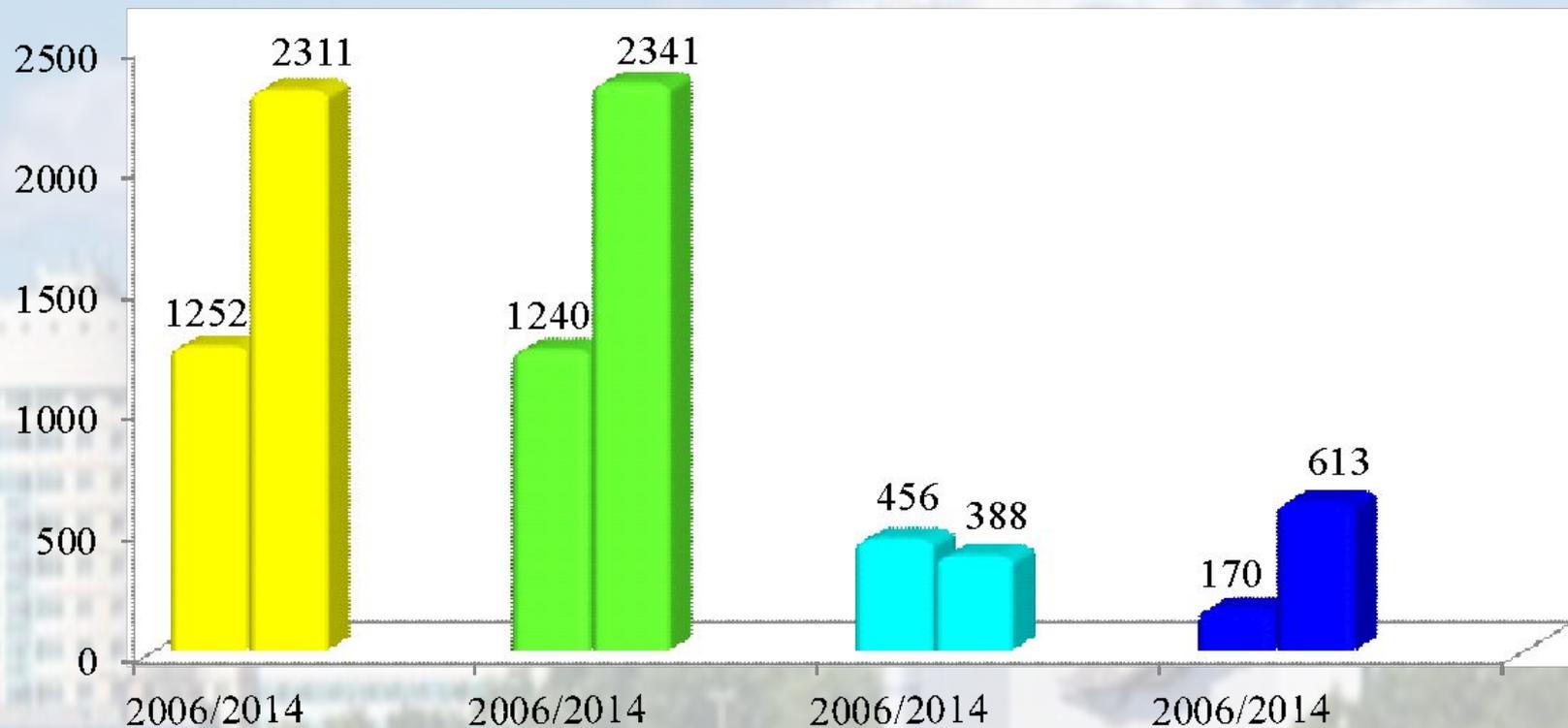


— Наложённые штрафы, тыс.руб. Итого: 10485,5



# Итоги реализации Стратегического проекта «Городская земля»

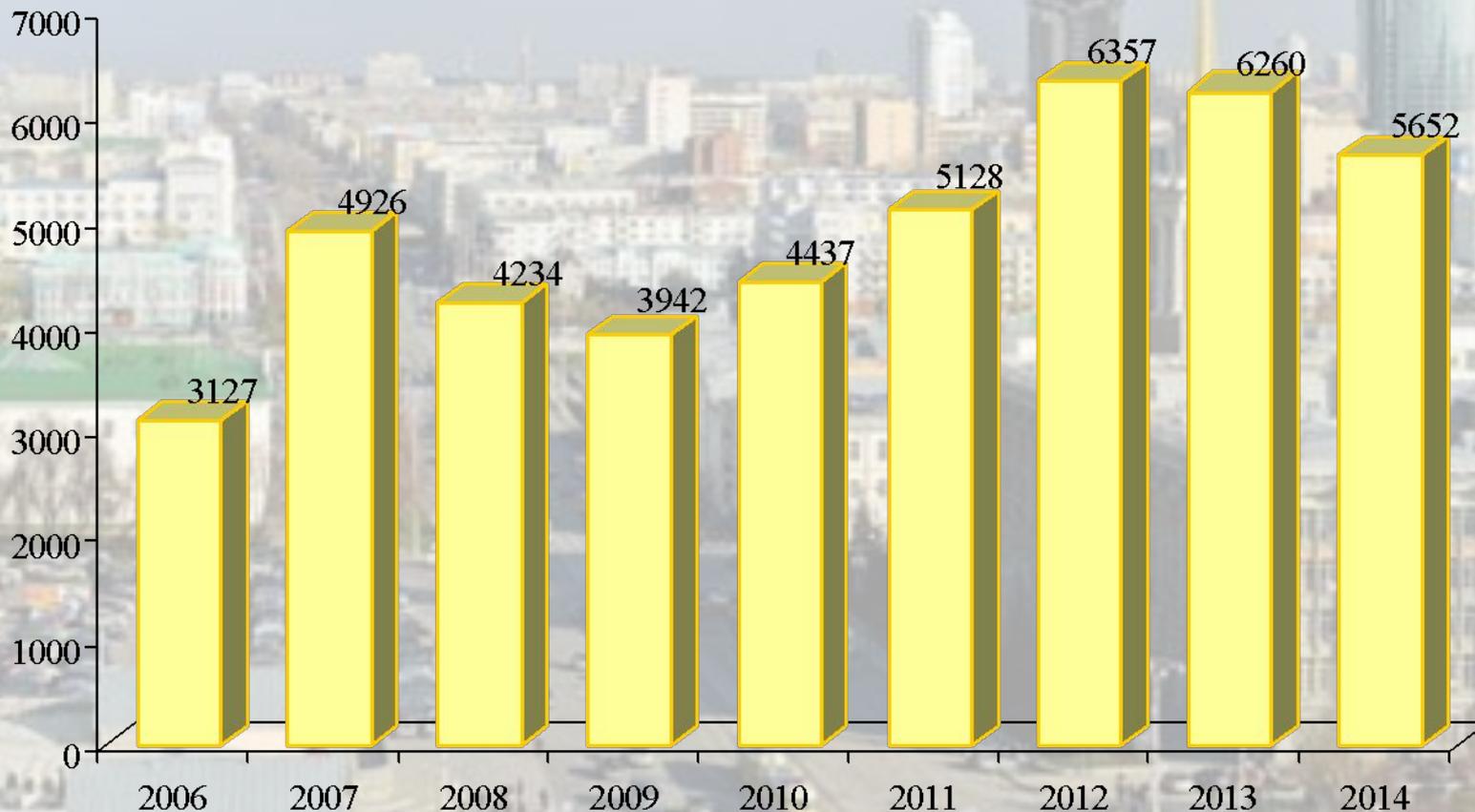
Доходы консолидированного бюджета от платежей за землю



- Земельный налог - консолидированный бюджет (млн. руб.)
- Арендная плата - консолидированный бюджет (млн. руб.)
- Аукцион - консолидированный бюджет (млн.руб.)
- Доходы от продажи ЗУ - консолидированный бюджет (млн. руб.)

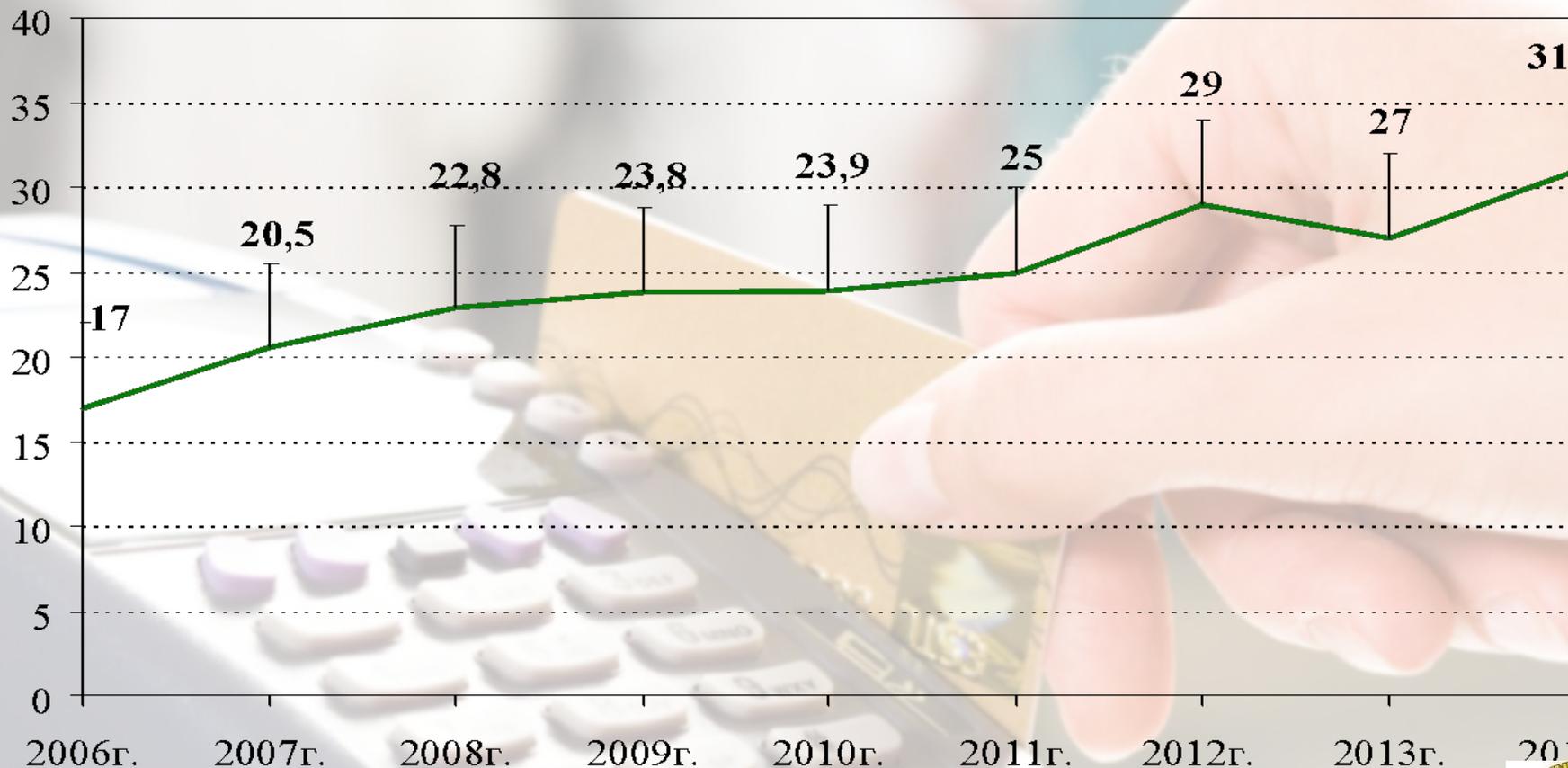
# Итоги реализации Стратегического проекта «Городская земля»

Доходы консолидированного бюджета от платежей за землю (млн. руб.)



# Итоги реализации Стратегического проекта «Городская земля»

Доля доходов от земельных платежей в общей сумме налоговых и неналоговых доходов бюджета в %



# **Проблемы, требующие решения при реализации Стратегического проекта «Городская земля»**

## **Первая группа проблем**

**Проблемы разграничения полномочий между различными уровнями власти - отсутствие полномочий у органов местного самоуправления в части неразграниченных земель на территории МО по:**

- а) распоряжению земельными участками и порядку определения размера арендной платы и выкупной цены за земельные участки;
- б) по установлению и пересмотру кадастровой стоимости земельных участков.



# Проблемы, требующие решения при реализации Стратегического проекта «Городская земля»

## Вторая группа проблем

### Проблемы, связанные с реализацией принципа платности землепользования:

- а) оспаривание кадастровой стоимости;
- б) наличие в Налоговом кодексе РФ установленных предельных максимальных размеров налоговых ставок;
- в) около 30% из всех земельных участков не вынесены в натуру;
- г) разделение полномочий между Администрацией города Екатеринбурга, осуществляющей администрирование платежей по арендной плате, и МУГИСО, распоряжающимся неразграниченными земельными участками.



# Проблемы, требующие решения при реализации Стратегического проекта «Городская земля»

## Третья группа проблем

### Проблемы при осуществлении муниципального земельного контроля:

- а) отсутствие полномочий у специалистов муниципального земельного контроля по составлению протоколов об административных правонарушениях;
- б) ограничение в проведении плановых и внеплановых проверок.



# Проблемы, требующие решения при реализации Стратегического проекта «Городская земля»

## Четвертая группа проблем

### Проблемы, связанные с вовлечением земель в гражданский оборот:

- а) наличие земель бывшего лесного фонда, находящихся в федеральной собственности и не переданных в установленном порядке в муниципальную собственность;
- б) недостаточное финансирование мероприятий по рекультивации нарушенных земель.



## ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

(редакция 2015 года)

Повышение **эффективности** использования земель и **охрана** земель муниципального образования «город Екатеринбург», **вовлечение** земельных участков в гражданский оборот как объектов инвестиционно-привлекательной недвижимости.

## ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

(редакция 2006 года)

Развитие рынка земельных участков как объектов недвижимости и инвестиционно-привлекательного товара.



# Задачи проекта

## (результаты и показатели)

Задачи проекта	Результат	Показатель	Значение показателя
<b>1.Обеспечение условий для повышения эффективности гражданского оборота земельных участков, налогообложения недвижимости, снижения административных барьеров</b>	Сформированные земельные участки как объекты недвижимости, возникновение прав на земельные участки	<b>1.1</b> Количество земельных участков под многоквартирными домами, по которым проведены работы по формированию, на конец периода	4 950
		<b>1.2.</b> Количество утвержденных проектов межевания застроенных территорий в разрезе кварталов, на конец периода	705
		<b>1.3.</b> Количество сформированных земельных участков под скверами, парками, городскими лесами и иными территориями общего пользования, а также находящихся в муниципальной собственности или предоставленных муниципальным учреждениям, в год	65
		<b>1.4.</b> Количество сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет, в год	5 500
		<b>1.5.</b> Количество земельных участков, по которым переоформлено право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды, в год	45
		<b>1.6.</b> Количество сформированных земельных участков, выставленных на торги, в год	85



## Задачи проекта (результаты и показатели)

Задачи проекта	Результат	Показатель	Значение показателя
<b>2. Создание условий для организации рационального использования земельных участков,</b> включающих в себя учет общественных потребностей,	Функционирование информационных систем, обеспечивающих как внутренние потребности	<b>2.1.</b> Количество предоставленных сведений из Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, единиц в год	4 500
<b>устойчивого развития территорий</b>	управления, так и внешнее взаимодействие	<b>2.2.</b> Количество запросов о статусе платежей по арендной плате (личный кабинет арендатора), единиц в год	1 000



## Задачи проекта

(результаты и показатели)

Задачи проекта	Результат	Показатель	Значение показателя
<b>3.Обеспечение реализации принципа платности землепользования</b>	Обеспечение поступлений от земельного налога, арендной платы, продажи земельных участков, продажи права аренды земельных участков в бюджет муниципального образования при одновременном снижении затрат на администрирование земельных платежей	<b>3.1.</b> Сумма арендной платы за землю, поступающая в бюджет муниципального образования «город Екатеринбург», млн. в год	2 000
		<b>3.2.</b> Сумма земельного налога, поступающая в бюджет муниципального образования «город Екатеринбург», млн. в год	2 500
		<b>3.3.</b> Сумма средств, поступающая в бюджет муниципального образования «город Екатеринбург» от продажи земельных участков, млн. в год	350
		<b>3.4.</b> Коэффициент собираемости платежей в бюджет муниципального образования «город Екатеринбург» по арендной плате в %	95



## Задачи проекта

(результаты и показатели)

Задачи проекта	Результат	Показатель	Значение показателя
<p><b>4. Обеспечение выполнения мероприятий по предупреждению, выявлению и пресечению земельных правонарушений, а также обеспечение проведения мероприятий по улучшению и восстановлению земель, подвергшихся негативным воздействиям хозяйственной деятельности</b></p>	<p>Эффективный контроль за использованием земельных участков</p>	<p><b>4.1.</b> Общее количество проверок земельных участков, с целью выявления использования их без оформленных в установленном порядке, единиц в год</p>	900
	<p>Вовлечение в хозяйственный оборот рекультивированных земель</p>	<p><b>4.2.</b> Количество проверок земельных участков, на предмет соответствия функционального использования условиям договоров аренды земельных участков, единиц в год</p>	250
	<p><b>4.3.</b> Площадь рекультивированных земель, га в год</p>	10	



## Мероприятия по решению задач проекта до 2020 года

Задачи	Мероприятия
<b>1. Обеспечение условий для повышения эффективности гражданского оборота земельных участков, налогообложения недвижимости, снижения административных барьеров</b>	<b>1.1. Выявление не сформированных земельных участков</b>
	<b>1.2. Установление (изменение) разрешенного использования земельных участков</b>
	<b>1.3. Проведение государственного кадастрового учета земельных участков</b>



## Мероприятия по решению задач проекта до 2020 года

Задачи	Мероприятия
<b>2.</b> Создание условий для организации рационального использования земельных участков, включающих в себя учет общественных потребностей, требования устойчивого развития территорий	<b>2.1.</b> Совершенствование существующих информационных систем и разработка новых
	<b>2.2.</b> Предоставление сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности
	<b>2.3.</b> Пополнение программного продукта информационными ресурсами



## Мероприятия по решению задач проекта до 2020 года

Задачи	Мероприятия
<b>3.Обеспечение реализации принципа платности землепользования</b>	<b>3.1.</b> Формирование экономически обоснованных размеров земельных платежей
	<b>3.2.</b> Участие Администрации города Екатеринбурга в утверждении результатов и изменении кадастровой стоимости земельных участков
	<b>3.3.</b> Обращение с законодательной инициативой об исключении из ст. 394 Налогового кодекса РФ предельного максимального размера налоговых ставок или их увеличение
	<b>3.4.</b> Стимулирование арендаторов к переоформлению земельных участков в собственность
	<b>3.5.</b> Стимулирование собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков к ответственному и рациональному землепользованию
	<b>3.6.</b> Администрирование платежей по арендной плате за земельные участки



## Мероприятия по решению задач проекта до 2020 года

Задачи	Мероприятия
<b>4.</b> Обеспечение выполнения мероприятий по предупреждению, выявлению и пресечению земельных правонарушений, а также обеспечение проведения мероприятий по улучшению и восстановлению земель, подвергшихся негативным воздействиям хозяйственной деятельности	<b>4.1.</b> Осуществление муниципального земельного контроля
	<b>4.2.</b> Привлечение к административной ответственности физических и юридических лиц
	<b>4.3.</b> Выявление и учет земельных участков, подлежащих рекультивации и последующему вовлечению в хозяйственный оборот
	<b>4.4.</b> Разработка и реализация проектов рекультивации нарушенных земель



# Потенциальные партнеры и подрядчики по реализации проекта «Городская земля»

Потенциальные партнеры и подрядчики	Способ привлечения
Администрация города Екатеринбурга	Исполнение проекта в рамках своих полномочий, обеспечение привлечения к реализации проекта партнеров и подрядчиков, заинтересованных лиц
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области	Ведение государственного кадастра недвижимости, землеустройство, кадастровая оценка земель и мониторинг земель, государственный земельный надзор, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ними
Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Свердловской области (Екатеринбургский отдел)	Исполнение проекта в рамках своих полномочий (государственный кадастровый учет земельных участков, предоставление сведений государственного кадастра недвижимости)
Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области	Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования «город Екатеринбург». Формирование земельных участков и выставление на торги
Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области	Вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного использования Увеличение площади городских лесов
Землеустроительные организации, кадастровые инженеры	Договоры и контракты на проведение землеустроительных работ, оказание услуг
Иные организации	Договоры и контракты на выполнение работ, оказание услуг
Землепользователи и правообладатели земельных участков	Необходимость формирования земельных участков как объектов инвестиционно-привлекательной недвижимости



## **Взаимосвязь Стратегического проекта «Городская земля» со смежными стратегическими проектами**

1. Стратегический проект «Генеральный план – развитие жилищно-гражданского строительства».
2. Стратегический проект «Хозяин дома (территории)».
3. Стратегический проект «Улучшение благоустройства городской территории».
4. Стратегический проект «Зеленый город».
5. Стратегический проект «Управление отходами».
6. Стратегический проект «Стадион во дворе».



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

