Основные итогиэкспертно-аналитического мероприятия

«Анализ использования земель, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кемеровского городского округа

в 2018-2019 годах»

1. К землям в государственной собственности относятся все земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Земли в государственной собственности, на которые не зарегистрировано в Росреестре право собственности Российской Федерации или субъекта РФ, относятся к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Земли, государственная собственность на которые не разграничена, вовлекаются в хозяйственный оборот в результате: проведения процедуры разграничения и передачи в федеральную, региональную или муниципальную собственность; приватизации в частную собственность; предоставление в пользование (аренда, безвозмездное пользование, сервитуты, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение).

3. Полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Кемеровского городского округа, закреплены за региональным органом исполнительной власти – комитетом по управлению государственным имуществом Кузбасса (КУГИ).

4. КУГИ и администрация города Кемерово не осуществляют ведение реестра земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и не ведут их аналитический статистический учёт, т.е. фактически не обладают информацией, позволяющей провести оценку вовлеченности данных земель в хозяйственный оборот по видам целевого использования и по лицам, осуществляющим фактическое пользование земельными участками на соответствующих правах. Росреестр, осуществляющий регистрацию прав собственности и пользования земельными участками, также не обладает всей полнотой необходимой для этого информации. Предоставленные Росреестром в КСПКО, вместо запрошенной информации, годовые статистические отчёты «О наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям» послужили основным информационным материалом для осуществления настоящего экспертно-аналитического мероприятия.

5. Все земли Кемеровского городского округа относятся к категории «земли населённых пунктов». Сведения об общей площади земель Кемеровского городского округа отсутствуют, так как у Росреестра нет уточнённых данных о границах городского округа. Отчёты Росреестра сформированы по землям в административных границах города Кемерово. Общая площадь земель в границах города в 2018-2019 годах не изменилась и составила 29 483 Га. На 01.01.2019 в городе по данным Росреестра насчитывалось 69 714 земельных участков. Решением КУГИ от 25.11.2015 №4-2/3904 по Кемеровскому округу утверждена кадастровая стоимость для 71 977 земельных участков (*здесь учтены также участки, снятые с учёта и созданные на их месте*). В базе данных ФНС РФ на 01.01.2019 учтено 38 870 земельных участков (54,0% от числа участков, в отношении которых утверждена кадастровая стоимость).

6. Площадь земель, государственная собственность на которые не разграничена, в границах города Кемерово на 01.01.2020 составила 20 161 Га или 68,4% от площади всех земель города и 91,1% от площади всех земель города в государственной собственности. За 2018-2019 годы площадь земель, государственная собственность на которые не разграничена, сократилась на 1 772 Га или на 8,1% за счёт разграничения госсобственности на землю или приватизации земельных участков. Почти всё сокращение произошло в 2019 году, что может быть связано с началом реализации в городе крупных строительных проектов.

7. Основная часть земель города, государственная собственность на которые не разграничена, в разрезе видов целевого использования приходится на земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций; земли сельскохозяйственного использования; земли промышленности; земли жилой застройки; земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами (на долю каждого вида приходится от 12 до 22%). За 2018-2019 годы структура видов использования земель, государственная собственность на которые не разграничена, существенно не изменилась.

8. По большинству видов использования земель, доля земель, государственная собственность на которые не разграничена, сохраняется на весьма высоком уровне – свыше 70% от общей площади земель соответствующих видов использования и до 100% от их площади находящейся в государственной собственности. При этом по видам земель (*земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность; земли под водными объектами; земли общего пользования*) практически вся их общая площадь находится в государственной собственности, которая не разграничена. Наиболее высокий уровень разграничения государственной собственности на землю достигнут по таким видам использования земель как: *земли общественно-деловой застройки; земли жилой застройки; земли промышленности*. В составе их общей территории площадь земель, государственная собственность на которые не разграничена, составляет от 39% до 56% по соответствующему виду использования.

9. Процесс разграничения государственной собственности на землю в анализируемом периоде наиболее активно протекал в 2019 году в отношении земель жилой застройки и земель промышленности в основном путём их оформления в собственность субъекта РФ или в федеральную собственность, а также приватизации гражданами земель для индивидуальной жилой застройки. В результате площадь земель, государственная собственность на которые не разграничена, за прошедший год по землям промышленности уменьшилась на 834 Га или (на 18,7%), по землям жилой застройки – на 719 Га или (на 21,2%). Однако в целом процесс разграничения государственной собственности на землю в Кемеровском городском округе можно охарактеризовать как весьма медленный. По многим видам использования данных земель разграничение госсобственности происходит только в отношении 1-3% от их площади в год, либо вообще не производится. Повышение активности действий по разграничению госсобственности на землю в отношении земель жилой застройки и земель промышленности в 2019 году вероятно связано с началом реализации в городе ряда крупных строительных проектов.

10. В связи отсутствием у КУГИ, администрации города Кемерово и Росреестра необходимой информации произвести достоверную оценку вовлечённости в хозяйственный оборот и эффективности использования в отношении всех земель, государственная собственность на которые не разграничена, не представляется возможным. На основании информации таблиц №6 Отчётов Росреестра была проведена частичная оценка только в отношении земель предоставленных гражданам (для отдельных видов целевого использования).

11. Всего по трём подвидам целевого использования в границах города Кемерово на праве постоянного (бессрочного) пользования гражданам по состоянию на 01.01.2020 предоставлено 33 399 земельных участков площадью 2 505 Га (12,4% от всей площади земель города, государственная собственность на которые не разграничена). В том числе по двум подвидам земель сельскохозяйственного использования (садоводство, огородничество) гражданам предоставлено 96,7‑100% от всей площади земель данных подвидов, госсобственность на которые не разграничена, а по подвиду земель для индивидуальной жилой застройки – до 86,6% . Таким образом вовлеченность в хозяйственный оборот земель, госсобственность на которые не разграничена, по подвидам целевого использования, предоставляемым гражданам, можно оценить как весьма высокую.

12. Процесс разграничения государственной собственности на землю путём приватизации осуществляется крайне низкими темпами. Согласно предоставленным КУГИ сведениям в 2018-2019 годах путём продажи или бесплатно в собственность предоставлены земельные участки общей площадью в пределах 0,2% от площади земель города, госсобственность на которые не разграничена, на начало каждого года. Причём в 2019 году к 2018 году площадь приватизированных земельных участков сократилась.

13. Большинство земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, фактически не оформлены в установленном порядке для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), соответственно, права собственности на них или пользования ими не зарегистрированы. Это тормозит процесс разграничения госсобственности на землю, затрудняет процесс аналитического учёта земель, выявления и вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых земель, особенно по инициативе органов местного самоуправления, в связи с необходимостью финансовых затрат на проведение кадастровых работ за счёт бюджетных средств.

По состоянию на 01.01.2020 по земельным участкам, предоставленным гражданам на правах собственности или пользования, в установленном порядке было оформлено и внесено в ЕГРН только 22,8% от общего числа таких земельных участков и 28,1% от их общей площади. При этом количество и площадь земельных участков граждан, внесённых в ЕГРН, значительно меньше количества и площади земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности.

Полностью отсутствуют оформленные в установленном порядке и внесённые в ЕГРН земельные участки под водными объектами. Крайне мало оформлено участков на землях уличной сети, в парковых зонах и скверах города, а в отношении тех, что оформлены и присутствуют на кадастровой карте, госсобственность в основном остаётся не разграниченной и нет регистрации прав пользования ими. В зонах жилой индивидуальной застройки и на землях сельхозназначения также имеется большое количество не оформленных, отсутствующих на кадастровой карте земельных участков без регистрации прав пользования ими в ЕГРН. Отдельно необходимо отметить, что на землях многоэтажной застройки и общественно-деловой застройки земельные участки в основном почти везде оформлены и внесены в ЕГРН. Однако практически по всем участкам многоэтажной застройки госсобственность остаётся не разграниченной, нет регистрации прав пользования в ЕГРН. На землях общественно-деловой застройки имеется целый ряд крупных объектов, под которыми земельные участки отсутствуют на кадастровой карте, т.е. до настоящего времени не оформлены и права пользования ими не зарегистрированы в ЕГРН.

Заключение по результатам данного экспертно-аналитического мероприятия направлено в Законодательное Собрание Кемеровской области – Кузбасса, информацию по результатам мероприятия направить Губернатору Кузбасса.