

Отчёт
о работе комитета по управлению муниципальным имуществом
администрации города Черемхово (далее – комитет)
за 2025 год

Доходы	План на 2025 год (тыс. руб.)	Факт за 2025 год (тыс. руб.)	% выполнения
От сдачи в аренду муниципальных нежилых помещений (зданий)	11 200,0	12 041,8	107,5%
От сдачи в аренду земельных участков	22 600,0	24 227,9	107,2%
От продажи муниципального имущества	953,0	953,0	100%
От продажи земельных участков	1 345,0	1 342,8	100%
ИТОГО:	36 098,0	38 565,5	104%

Основные направления работы комитета

1. Разработка и реализация нормативных актов органов местного самоуправления по вопросам, отнесенным к ведению комитета. Обеспечение эффективного управления муниципальной собственностью с целью увеличения доходов местного бюджета.
2. Управление муниципальным нежилым и жилым фондом в пределах компетенции комитета и земельными участками, расположенными в границах муниципального образования «город Черемхово».
3. Максимальное вовлечение нежилых помещений, другого неиспользуемого имущества, земельных участков в хозяйственный оборот.
4. Оформление договорных отношений по муниципальным помещениям, земельным участкам и контроль выполнения их условий.
5. Ведение реестров договорных отношений муниципального имущества и земельных участков.
6. Выявление бесхозяйного имущества, распоряжение им, подготовка документов для оформления наследования бесхозяйного имущества.
7. Работа по проведению торгов.
8. Ведение реестра объектов муниципальной собственности.

Основные задачи комитета

1. Осуществление мероприятий по выявлению собственников и пользователей ранее учтенных объектов недвижимости на территории муниципального образования «город Черемхово». Внесение полной информации обо всех объектах недвижимости в ЕГРН в отношении выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости –100 %.
2. Предоставление нежилых помещений и другого неиспользуемого имущества, земельных участков в установленном порядке субъектам малого и среднего предпринимательства для развития бизнеса.

Управление земельными ресурсами

1. В целях исполнения требований законодательства по муниципальному земельному контролю:
 - разработано и принято решение Думы города Черемхово от 27 марта 2025 года № 47/2-ДГ «О внесении изменений в Положение о земельном налоге на территории

муниципального образования «город Черемхово», утвержденное решением Думы города Черемхово от 28 ноября 2019 года № 49/4-ДГ»;

- разработано и принято решение Думы города Черемхово от 27 ноября 2025 года № 4/2-ДГ «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле в границах муниципального образования «город Черемхово»;

- принято постановление администрации города Черемхово от 19 декабря 2025 года № 606 «Об утверждении программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по муниципальному земельному контролю на 2026 год».

2. Зарегистрировано право муниципальной собственности на 95 земельных участков с разными видами разрешенного использования.

3. Проведена работа по формированию и постановке на кадастровый учёт следующих земельных участков:

- для размещения сквера по улица Первомайская, 180, площадью 1200 кв. м;
- для размещения дворовой территории по улице Дударского, 11/А.

4. На электронной площадке www.torgi.gov.ru проведено 11 аукционов на право заключения договоров аренды:

№ п/п	Дата проведения аукциона, победитель аукциона	Вид договора	Адрес земельного участка	Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование земельного участка
1	17 января 2025 ООО «Вектор»	аренда	ул. Красношахтерс кая, 91	850	38:33:010119: 347	Для размещения предприятия
2	17 января 2025 Солодков А.В.	аренда	ул. Толстого, 9/А,	1140	38:33:010212: 400	ИЖС
3	ПОВТОРНЫЙ АУКЦИОН 16 января 2025 НЕ СОСТОЯЛСЯ	аренда	пр. Восточный, 5	460	38:33:010261: 601	Легкая промышлен- ность
4	20 марта 2025 года Прудаев Е.Н.	аренда	ул. Доватова, 2/В	1696	38:33:010262: 763	ИЖС
5	24 апреля 2025 года Побойкин Д.В.	аренда	ул. Черепичная, 8	3764	38:33:010262: 763	Складские помещения
6	16 мая 2025 года Панов О.А.	аренда	ул. 1-ая Стахановская, 1	783	38:33:010256: 1014	Объекты дорожного сервиса
7	14 августа 2025 Юлдашев Д.Н.	аренда	ул. Первомайская, 185/А	519	38:33:010138: 461	Магазины
8	10 июля 2025 Токарева А.А.	аренда	пер. Тюленина, 1/А	1200	38:33:010128: 486	ИЖС
9	10 июля 2025 Похабов А.С.	аренда	ул. 1-ая Ватутина, 38	1422	38:33:010223: 347	Объекты дорожного сервиса
10	20 ноября 2025 Добрынин А.В.	аренда	пер. Богда, 1	1502	38:33:010437: 141	ИЖС
11	27 ноября 2025 Киселева Е.А.	аренда	ул. Первомайская, 185/А	519	38:33:010138: 461	Магазины

На электронной площадке www.torgi.gov.ru проведено 3 аукциона на право заключения договоров на размещение нестационарных торговых объектов, расположенных на территории муниципального образования «город Черемхово»:

- в февраля 2025 года, по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальное образования «город Черемхово», г. Черемхово, ул. Первомайская, 183/А, площадь земельного участка – 59 кв. м.;

- в апреле 2025 года, по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальное образования «город Черемхово», г. Черемхово, ул. Первомайская, 201/А, площадь земельного участка – 77 кв. м.;

- в июне 2025 года повторный аукцион, по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальное образования «город Черемхово», г. Черемхово, ул. Ференца Патаки, 10/А, площадь земельного участка – 45 кв. м.

5. Специалистами отдела по землепользованию на постоянной основе проводится следующая работа:

- а) выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в сфере землепользования, сведения о правах на которые отсутствуют в ЕГРН в рамках проведении эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости в Иркутской области. Данная работа проводится во взаимодействии со специалистами Министерством имущественных отношений Иркутской области, с кураторами Управления Росреестра по Иркутской области.

По муниципальному образованию «город Черемхово» на начало 2025 года в работе было 7 объектов капитального строительства и 180 земельных участков. На 31 декабря 2025 года все объекты отработаны, кроме одного земельного участка с кадастровым номером 38:33:010117:13. По данному участку администрацией города Черемхово получено решение Черемховского городского суда Иркутской области от 9 декабря 2025 года по Делу № 2-1647/2025. Согласно данному решению Давлетбердин А.Р., наследник Рябцовского А.В. - собственника земельного участка, в начале 2026 года зарегистрирует право собственности на данный земельный участок.

Считаем, что мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости комитетом завершены, План-график проведения работ по повышению результативности мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости на 2025 год выполнен;

- б) во исполнение действующего законодательства по взаимодействию с ГИС ГМП;

- в) прием и обработка заявлений по вопросам землепользования, поступающих на Платформу государственных сервисов.

6. На постоянной основе проводится совместная работа с Управлением Росреестра по Иркутской области в сервисах «Земля для стройки», «Земля для туризма» на предмет возможного вовлечения земельных участков в гражданский оборот.

7. В течение года по муниципальному земельному контролю проводилась следующая работа:

С Управления Росреестра по Иркутской области в администрацию города Черемхово поступил 71 акт по государственному земельному контролю. Согласно данных актов комитет направил правообладателям земельных участков претензии по устранению нарушений требований земельного законодательства.

В соответствии с планом работы по муниципальному земельному контролю на 2025 год, с поступившими обращениями проведено 55 мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом, из них:

- наблюдений за соблюдением обязательных требований – 19;

- выездных обследований – 36.

Контролируемым	лицам	объявлено	82	предостережения	о
недопустимости	нарушений	обязательных	требований	земельного	

законодательства Российской Федерации, выдано 2 предписания по части 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. В рамках мероприятий «Консультирование» контролируемым лицам даны разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением муниципального земельного контроля. Проведено 22 консультирования контролируемых лиц и их представителей в виде устных разъяснений по телефону, на личном приеме.

Комитетом - контрольным органом в рамках реализации Программы профилактики в течение 2025 года регулярно проводилась разъяснительная работа с контролируемыми лицами по вопросам соблюдения требований земельного законодательства Российской Федерации.

На официальном сайте администрации города Черемхово в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» создан раздел «Муниципальный контроль», в котором аккумулируется необходимая контролируемым лицам информация в части муниципального земельного контроля (<https://admcher.ru/munitcipalny-kontrol/>).

8. Проведено 18 заседаний комиссии по выбору земельных участков на территории города Черемхово, на которых рассмотрены и приняты решения по 655 заявлениям и спорным вопросам.

9. За отчетный период направлено 49 претензий арендаторам – должникам по арендной плате за пользование земельными участками:

- по физическим лицам – 27 претензий;
- по юридическим лицам и предпринимателям – 22 претензии.

10. Согласно книге регистрации входящих заявлений от граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей принято 2218 заявлений на оказание муниципальных услуг в сфере землепользования, в том числе на ЕПГУ (в электронном виде) подано 192 заявления.

11. В течение года специалистами по работе с физическими лицами проводилась работа по выделению и предоставлению земельных участков гражданам для строительства индивидуальных жилых домов, для улучшения жилищных условий семей, имеющих трех и более детей (далее – многодетные семьи), инвалидов, для участников СВО.

Общее количество предоставленных земельных участков в целях индивидуального жилищного строительства за 2025 год - 53 участка, общей площадью 5,8 га, в том числе:

- многодетным семьям - 15 земельных участков, общей площадью 17583 кв. м. в собственность бесплатно в соответствии с законом Иркутской области от 28 декабря 2015 года № 146-оз «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан»;

- инвалидам – 30 земельных участков, общей площадью 31612 кв. м. в аренду сроком на 20 лет в соответствии со ст. 17 федерального закона Российской Федерации от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», п/п 14 п. 2 ст. 39.6, п/п 3 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации;

- гражданам – 8 земельных участков, общей площадью 8782 кв. м.

Проведено 3 выбора земельных участков, в которых принимали участие многодетные семьи, состоящие на земельном учете:

- 03 апреля 2025 год. Приглашено 44 многодетных семей, на выборе присутствовало 13 семей, из них отказов – 13, выбрано 0 участков;

- 17 июня 2025 год. Приглашено 112 многодетных семей, на выборе присутствовало 32 семьи, из них отказов – 27, выбрали 5 земельных участков;

- 11 декабря 2025 года. Приглашено 50 многодетных семей, на выборе присутствовало 20 семей, из них отказов – 15, выбрали 5 земельных участков.

12. За отчётный период заключено следующее количество договоров, соглашений, разрешений в сфере управления земельными отношениями:

№ п/п	Наименование	Количество
1	Договоры аренды: - ИП и ЮЛ; - физические лица ИТОГО:	17 182 199
2	Дополнительные соглашения к договорам аренды: - ИП и ЮЛ; - физические лица ИТОГО:	80 812 892
3	Договоры купли – продажи: - ИП и ЮЛ; - физические лица ИТОГО:	11 277 288
4	Договоры на размещение и эксплуатацию нестационарных торговых объектов	17
5	Соглашения по землепользованию: - ИП и ЮЛ; - физические лица ИТОГО:	70 92 162
6	Разрешения (договоры) на размещение и эксплуатацию нестационарного объекта	2
7	Соглашения об образовании земельных участков путем перераспределения земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности	17

Рабочие вопросы

1. Проводить работу с Управлением Росреестра по Иркутской области, с Министерством цифрового развития и связи Иркутской области по усовершенствованию процедур предоставления муниципальных услуг в сфере землепользования с элементами межведомственного взаимодействия.

2. В течение года вести работу по приглашению арендаторов, имеющих задолженность по арендной плате за пользование земельными участками, на заседания Комиссии по повышению доходов местного бюджета с целью соблюдения досудебного урегулирования спора.

Вести работу по сокращению дебиторской задолженности в местный бюджет со стороны недобросовестных арендаторов. Вести претензионно-исковую работу по задолжникам арендной платы за пользование земельными участками.

3. В порядке досудебного урегулирования спора заключать соглашения за пользование земельными участками с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами без оформленных в установленном законом порядке правоустанавливающих документов на землепользование, в том числе за три последних года.

Управление муниципальным имуществом

Управление жилищным фондом:

За 2025 год проведены 9 конкурсов по выбору управляющих организаций для обслуживания многоквартирных домов города Черемхово. Организовано 2 аукциона на предоставление прав аренды муниципального имущества, нежилые помещения по адресам: г. Черемхово, пер. Угольный, 10 и ул. Ленина, 6.

Во исполнение постановления администрации муниципального образования «город Черемхово» № 629 от 16 декабря 2024 года, произведён перерасчет арендной платы всех действующих и вновь заключённых договоров аренды с учётом индекса инфляции 4,5%.

Отправлено 30 претензий арендаторам, имеющим задолженность по платежам за пользование муниципальным недвижимым и движимым имуществом.

Договорная деятельность:

Всего заключено:

- 14 договоров и 12 дополнительных соглашений на аренду муниципального имущества, включая опоры линий связи (ВОЛС);
- заключено мировое соглашение с арендатором ИП Бошаров А.С. о взыскании суммы задолженности по арендной плате по договору аренды нежилого помещения № 2-ИП от 26 ноября 2018 года в размере 865 185 руб. 93 коп.

Оформлено дополнительно:

- 220 дополнительных соглашений к договорам оперативного управления;
- 5 дополнительных соглашений к договорам хозяйственного ведения;
- 3 договора безвозмездного пользования.

Регистрация объектов недвижимости:

Исполнены работы по уточнению характеристик объектов, внесенные в ЕГРН:

- добавлены характеристики по 2767 объектам капитального строительства и 63 помещениям, имевшим неполные сведения;
- выявлено 231 правообладатель ранее учтённого имущества, права которых отсутствовали в Управлении Росреестра по Иркутской области;
- зарегистрировано право собственности муниципального образования «город Черемхово» на 194 объекта недвижимости.

Информирование населения:

- проведено 29 выездных мероприятий по размещению информационных материалов о контрактной службе Вооружённых сил Российской Федерации.
- размещено и обновлено 27 баннеров с информацией о героях специальной военной операции и условиях службы по контракту.
- проведена работа по размещению информационного материала на 5 баннерах по освещению Аппарата Губернатора Иркутской области #КобзевНаСвязи.

Переселение граждан:

- реализована программа переселения граждан из ветхого жилья, оформлено 174 договора передачи квартир новым владельцам в новостройках.

Иные направления работы:

- подготовлен совместно с ООО «УК Благоустройство» план мероприятий на участие в конкурсе на заключение концессионного соглашения полигона твёрдых бытовых отходов (ТБО).
- настройка и интеграция программного комплекса «Барс-Аренда».
- проводятся инвентаризационные мероприятия на муниципальных предприятиях/учреждениях города Черемхово, в частности в 4 квартале 2025 года завершены мероприятия по инвентаризации муниципального движимого имущества (транспортных средств) МУП «Теплосервис».
- списание непригодного к дальнейшей эксплуатации оборудования: 42 единицы оборудования в муниципальных учреждениях и 1 транспортное средство (Трактор МТЗ 50).

- принятие имущества из государственной собственности Иркутской области в муниципальную собственность МО «город Черемхово» в количестве 2-х транспортных средств.

Проблемы

1. Ограниченный интерес потенциальных арендаторов и низкий уровень финансовых возможностей представителей малого и среднего предпринимательства.
2. Недостаточность финансирования местного бюджета для своевременного обновления используемых программных продуктов.
3. Проблема ведения нескольких баз данных бухгалтерского учета в 1С и АЦК-финансы (бюджетный учет), а также по учету доходов Барс-реестр, Барс-аренда.

Перспективы развития

1. Обеспечение правомерного функционирования, использования и содержания муниципальной собственности.

Проведение технической экспертизы, изготовление технической документации, получение сведений о правообладателях с указанием площади объекта недвижимости, данных технической инвентаризации о застроенной территории на объекты недвижимости:

- составляющие муниципальную казну;
- выявленные бесхозные объекты недвижимости;
- объекты, принимаемые в муниципальную собственность.

2. Осуществление государственной регистрации права собственности муниципального образования на объекты недвижимости.

3. Оформление договорных отношений по муниципальному имуществу и земельным участкам.

4. Контроль за использованием по назначению и сохранности муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений, а также имущества, переданного во временное владение и (или) пользование по договорам аренды, договорам безвозмездного пользования.

5. Проведение муниципального земельного контроля с целью соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований к использованию и охране земель в отношении объектов земельных отношений.

6. Организация и работа по предоставлению муниципальных услуг с элементами межведомственного взаимодействия.