«УТВЕРЖДАЮ»
Глава администрации
муниципального образования
«Светловский городской округ»

_____ **А. Л. Блинов**
«__» января 20 22 года

Положение
об управлении недвижимости администрации
муниципального образования «Светловский городской округ»

1. Общие положения

1.1. Управление недвижимости администрации муниципального образования «Светловский городской округ» (далее - Управление) является структурным подразделением администрации муниципального образования «Светловский городской округ» (далее – Администрация).

1.2. Управление в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами Российской Федерации, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, законами Калининградской области, нормативными правовыми актами Губернатора Калининградской области и Правительства Калининградской области, Уставом муниципального образования «Светловский городской округ», нормативными и иными правовыми актами муниципального образования «Светловский городской округ», настоящим Положением.

1.3. Управление в своей деятельности находится в ведомственной подчиненности главе администрации .

Управление осуществляет свою деятельность во взаимодействии с другими структурными подразделениями Администрации.

2. Задачи Управления

Задачами Управления являются:

2.1. Проведение единой политики в сфере имущественно-земельных отношений на территории муниципального образования «Светловский городской округ» в целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами.

2.2. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности МО «СГО»;

2.3. Осуществление контроля за сохранностью и целевым использованием муниципального имущества.

2.4. Организация и проведение на территории МО «СГО» приватизации муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5. Распоряжение и управление земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах полномочий, определенных настоящим Положением, Уставом МО «СГО» и действующим законодательством РФ.

2.6. Участие в проводимых государственных оценках объектов капитального строительства и земельных ресурсов, расположенных на территории МО «СГО».

2.7. Обеспечение прав юридических и физических лиц на приобретение права собственности, права аренды и других прав на земельные участки на торгах и без проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом РФ.

2.8. Обеспечение доходов бюджета городского округа в части неналоговых доходов, администрируемых Управлением.

2.9. Проведение мероприятий по вовлечению и включению в налоговый оборот земельных участков, объектов капитального строительства и бесхозяйных объектов, расположенных на территории МО «Светловсий городской округ», с целью оценки налоговой массы и проведения мероприятий, направленных на повышение собираемости имущественных налогов и сборов.

2.10. Защита интересов муниципального образования «Светловский городской округ» в сфере имущественных и земельных отношений в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.11. Участие в осуществлении земельной реформы, разграничении государственной собственности на землю, реализации государственных программ, связанных с регулированием имущественно - земельных отношений на территории муниципального образования «Светловский городской округ».

2.12. Реализация полномочий администрации МО «СГО» в сфере обеспечения имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства.

3. Функции Управления

Управление в целях реализации возложенных на него задач осуществляет следующие функции:

3.1.Осуществляет распоряжение и управление муниципальным имуществом в пределах полномочий, определенных настоящим Положением, Уставом МО «СГО» и действующим законодательством РФ.

3.1.1 Предоставляет муниципальное имущество МО «Светловский городской округ» в аренду физическим и юридическим лицам:

- готовит постановление администрации МО «Светловский городской округ» о передаче муниципального имущества в аренду;
- производит расчет размера арендной платы;
- обеспечивает государственную регистрацию договоров аренды в Росреестре;
- готовит акты приема-передачи имущества по договору аренды;
- осуществляет контроль за соблюдением условий договора аренды муниципального имущества.

3.1.2. Предоставляет муниципальное имущество МО «Светловский городской округ» в безвозмездное пользование:

- готовит проекты решений окружного Совета депутатов МО «Светловский городской округ» на передачу муниципального имущества в безвозмездное пользование;
- готовит договор передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование;
- осуществляет контроль за соблюдением условий договора передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование.

3.1.3. Предоставляет муниципальное имущество МО «Светловский городской округ» в оперативное управление муниципальным учреждениям:

- готовит распоряжения администрации МО «Светловский городской округ» о закреплении за муниципальными учреждениями МО «Светловский городской округ» муниципального имущества на праве оперативного управления;
- проверяет акты о списании муниципального имущества, числящегося за муниципальными учреждениями МО «Светловский городской округ» на праве оперативного управления;
- согласовывает передачу недвижимого имущества, принадлежащего муниципальным учреждениям в аренду.

3.1.4. Предоставляет муниципальное имущество МО «Светловский городской округ» в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям:

- готовит постановления администрации МО «Светловский городской округ» о закреплении за муниципальными предприятиями МО "Светловский городской округ" муниципального имущества на праве хозяйственного ведения;

- проверяет акты о списании муниципального имущества, числящегося за муниципальными предприятиями МО «Светловский городской округ» на праве хозяйственного ведения;

- согласовывает передачу недвижимого имущества, принадлежащего муниципальным предприятиям на праве хозяйственного ведения в аренду.

3.2. Осуществляет в пределах своих компетенций полномочия по приватизации муниципального имущества:

- составляет прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества;

- готовит проекты решений окружного Совета депутатов МО «Светловский городской округ»;

- готовит решения об условиях приватизации муниципального имущества;

- проводит в установленном порядке оценку, подлежащего приватизации имущества;

- проводит торги (аукционы, конкурсы) по продаже муниципального имущества МО «Светловский городской округ» в соответствии с действующим законодательством РФ;

- готовит договоры купли–продажи муниципального имущества и обеспечивает контроль за соблюдением их условий.

3.3. Реализует полномочия администрации МО «Светловский городской округ» в сфере оказания имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

- формирует, ведет, дополняет перечень муниципального имущества МО «Светловский городской округ» для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру субъектов малого и среднего предпринимательства;

- обеспечивает опубликование перечня муниципального имущества МО «Светловский городской округ» для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру субъектов малого и среднего предпринимательства;

- организует проведение торгов по предоставлению муниципального имущества МО «Светловский городской округ» по предоставлению имущества субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру субъектов малого и среднего предпринимательства;

3.4. Осуществляет контроль за сохранностью и целевым использованием муниципального имущества МО «Светловский городской округ»:

- формирует комиссию по контролю за сохранностью и использованием муниципального имущества на территории муниципального образования «Светловский городской округ»;

- составляет график проведения проверок;

- осуществляет и проводит проверки согласно утвержденному графику проверок;

- готовит предложения (в случае необходимости) по приведению в надлежащее состояние муниципального имущества МО «Светловский городской округ».

3.5. Ведет учет казны муниципального образования «Светловский городской округ»:

- учет операций по поступлению, выбытию, перемещению имущества казны в соответствии с документами-основаниями (постановления, распоряжения, акты приема-передачи, решение суда, акты демонтажа муниципального имущества и т.д.);

- учет акций и иных форм участия в капитале МО «Светловский городской округ»

- готовит постановления (распоряжения) акты приема-передачи по поступлению и выбытию имущества казны;

- готовит решения окружного Совета депутатов МО «Светловский городской округ» о передаче имущества, находящегося в муниципальной собственности, в государственную

собственность субъектов Российской Федерации и в федеральную собственность;

- готовит решения окружного Совета депутатов МО «Светловский городской округ» о приеме имущества в муниципальной собственности из государственной собственности субъектов Российской Федерации и федеральной собственности;

- при отсутствии кадастрового учета и регистрации права муниципальной собственности готовит и проводит работы по постановке на кадастровый учет и регистрации права муниципальной собственности объектов недвижимого имущества;

- осуществляет регистрацию права муниципальной собственности при переходе права недвижимого имущества в управлении Росреестра по Калининградской области;

- предоставляет сведения в Управление Росреестра по Калининградской области о внесении изменений в кадастровый учет объектов недвижимого имущества составляющих казну МО «Светловский городской округ»;

- готовит документы по принятию решения о заключении от имени муниципального образования «Светловский городской округ» договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на объект жилищных прав (части жилого помещения);

- осуществляет подготовку соглашений о разделе жилого дома на квартиры, соглашений об установлении (перераспределение) размера долей при наличии в праве собственности доли МО «Светловский городской округ».

- готовит отчеты по казне МО «Светловский городской округ».

3.6. Ведет реестр муниципального образования «Светловский городской округ»:

- ежегодное размещает реестр муниципального имущества МО «Светловский городской округ» на сайте муниципального образования «Светловский городской округ»;- согласовывает списание муниципальными предприятиями и учреждениями особо ценного и недвижимого имущества, пришедшего в негодность;

- ежегодное внесение изменений в распоряжения о закреплении за муниципальными учреждениями особо ценного движимого и недвижимого имущества;

- предоставляет выписки из реестра МО «Светловский городской округ»

3.7. Организует эффективное управление и распоряжение земельными участками, расположенными на территории муниципального образования «Светловский городской округ», из земель, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Светловский городской округ», а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с действующим законодательством и процедурой, установленной федеральным законодательством, региональным законодательством, окружным Советом депутатов муниципального образования «Световский городской округ», в пределах своей компетенции.

3.7.1. Предоставляет земельные участки находящиеся на территории МО «Светловский городской округ» в аренду физическим и юридическим лицам (с одновременным внесением данных в ПК «Собственность – Смарт»):

- рассматривает заявления на наличие всех документов на предоставление земельного участка;

- запрашивает сведений из ЕГРН;

- готовит договор

аренды земельного участка;

- производит расчет размера арендной платы за земельный участок;

- обеспечивает государственную регистрацию договоров аренды в Росреестре.

3.7.2. Готовит соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности(с одновременным внесением данных в ПК «Собственность – Смарт»):

- рассматривает заявления на наличие всех документов;

- запрашивает сведения из ЕГРН;

- готовит соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков;

- производит расчет размера платы за увеличение площади земельных участков в результате их перераспределения;

- готовит акты приема – передачи земельного участка;

- обеспечивает соблюдение покупателями земельных участков условий соглашения о перераспределении земельного участка в части обязанности по внесению выкупной цены в установленном размере и сроки в течение срока действия условий соглашения;

- обеспечение государственной регистрации договоров аренды в Росреестре.

3.7.3. Предоставляет земельные участки находящиеся на территории МО «Светловский городской округ» в собственность физическим и юридическим лицам (с одновременным внесением данных в ПК «Собственность – Смарт»):

- рассматривает заявления на наличие всех документов на предоставление земельного участка;

- запрашивает сведения из ЕГРН;

- готовит договор купли - продажи земельного участка;

- производит расчет размера выкупной платы за земельный участок;

- готовит акты приема – передачи земельного участка;

- обеспечивает соблюдение покупателями земельных участков условий договоров купли-продажи в части обязанности по внесению выкупной цены в установленном размере и сроки в течение срока действия условий продажи

- обеспечивает государственную регистрацию договора аренды в Росреестр.

3.7.4. Предоставляет земельные участки находящиеся на территории МО «Светловский городской округ» в аренду физическим и юридическим лицам с множественностью лиц на стороне арендатора.

3.7.5. Предоставляет земельные участки на территории МО «Светловский городской округ» в безвозмездное пользование.

3.8. Осуществляет подготовку проектов решений администрации МО «Светловский городской округ» о проведение аукционов по реализации земельных участков в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации:

- анализирует сведения о наличие заявлений граждан;

- заказывает выписки из ЕГРН;

- анализирует сведения о наличии действующих документов, подтверждающих записи о снятии с учета;

- проводит оценку рыночной стоимости земельных участков, а также право их аренды в соответствии с действующим законодательством РФ;

- готовит распоряжения о проведении аукционов;

- размещает информационное сообщение о проведении аукциона в газете «Светловские вести» и на официальном сайте МО «Светловский городской округ»,torgi.gov.ru.

- принимает заявки на аукцион;

- готовит протокол рассмотрения заявок;

- готовит протокол об участниках и итогах;

- принимает решения о проведении аукциона, проводит аукцион;

- размещает информацию об итогах проведения аукциона в газете «Светловские вести» и на официальном сайте МО «Светловский городской округ»,torgi.gov.ru.

- готовит договоры аренды, договоры купли-продажи земельных участков по итогам торгов.

3.9. Принимает участие в заседаниях комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области:

- собирает и обрабатывает информацию, необходимую для определения кадастровой стоимости;

- готовит аналитические записки для устранения разногласий.

3.10. Участвует в подготовке сведений и материалов, необходимых для составления проекта бюджета муниципального образования «Светловский городской округ» в части поступления администрируемых доходов на финансовый год и среднесрочный период от использования земельных участков и их продажи:

- анализирует исполнение начислений и платежей по договорам аренды;

- анализирует проведенную работу по сокращению задолженности;

- составляет прогнозный план поступлений неналоговых платежей.

3.11. Разрабатывает положения о порядке исчисления, размерах, сроках и (или) об условиях внесения в бюджет платежей, являющихся источниками неналоговых доходов, администрируемых Управлением недвижимости.

3.12. Осуществляет бюджетные полномочия администратора поступлений в бюджет муниципального образования «Светловский городской округ» по закрепленным за Управлением кодам доходов от использования земельных участков и их продажи (работа в ПК «ГИС ГМП»):

- формирует начисления в ПК «ГИС ГМП», сопоставляет данные начислений и поступивших платежей с Управления Федерального казначейства по Калининградской области;

-получает статус обработки пакета.

3.13. Осуществляет информационное взаимодействие с Управлением Федерального казначейства по Калининградской области (поступление платежных поручений, уведомления об уточнении платежей, выгрузка данных в ПК «Собственность Смарт»).

3.14. Проводит анализ установленных органами местного самоуправления ставок земельного налога и составление аналитических записок о соответствии налоговой нагрузки уровню доходов населения.

3.15. Готовит проект решения окружного совета депутатов Мо «Светловский городской округ» по ставкам земельного налога и предоставлению льгот по уплате земельного налога.

3.16. Готовит информацию к проведению государственной кадастровой оценки согласно Федеральному закону от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки»:

- формирует запросы о предоставлении недостающей информации;

- сопоставляет данные об объектах, содержащихся в базах данных Росреестра и ФНС России;

- проводит анализ на выявление земельных участков, у которых отсутствуют данные необходимые для исчисления кадастровой стоимости.

3.17. Проводит мероприятия по вовлечению и включению в налоговый оборот земельных участков, объектов капитального строительства и бесхозяйных объектов с целью повышения собираемости имущественных налогов и сборов на территории МО «Светловский городской округ».

-проводит анализ данных об объектах, не вовлеченных и подлежащих включению в налоговый оборот (в том числе количество земельных участков, объектов капитального строительства и бесхозяйных объектов) путем просмотра сведений Публичной кадастровой карты, в частности «Справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online»;

- для уточнения сведений по выявленным объектам запрашивает выписки из ЕГРН на каждый земельный участок;

- проводит плановые осмотры с целью выявлению объектов капитального строительства, подлежащих учету с регистрацией прав;

- направляет уведомления правообладателям с информацией о неучтенном объекте капитального строительства, расположенном на их земельном участке;

- проводит разъяснительные работы, работы по информированию и консультированию граждан по вопросам оформления прав собственности на объекты недвижимости.

- предоставляет отчетность по итогам выполненных мероприятий в Министерство экономического развития, промышленности торговли Калининградской области.

- проводит анализ исполнения планов мероприятий («Дорожная карта») по выявлению неучтенных объектов недвижимого имущества.

3.18. Разрабатывает и участвует в подготовке проектов решений окружного Совета депутатов муниципального образования «Светловский городской округ», проектов правовых актов администрации муниципального образования «Светловский городской округ», по

вопросам, входящим в компетенцию управления.

3.19. Рассматривает письменные обращения - граждан, предприятий, организаций и учреждений, общественных объединений, структурных подразделений Администрации по вопросам, входящим в компетенцию Управления, готовит на них ответы и заключения.

3.20. Осуществляет претензионную работу по взысканию задолженности по платежам в бюджет.

3.21. Готовит документы для взыскания задолженности в судебном порядке с должников по платежам в бюджет.

3.22. Проводит работу по представлению и защите интересов администрации МО «Светловский городской округ» и управления недвижимости по вопросам, находящимся в компетенции управления, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей, третейских судах, правоохранительных органах, служебных судебных приставов и иных государственных органах в пределах полномочий Управления.

3.23. Обеспечивает мероприятия по исполнению решений судов, в том числе исполнительных документов, по вопросам, относящимся к компетенции Управления.

3.24. Организует работу по подготовке ответов и информации на запросы судебных, правоохранительных и иных государственных органов в рамках полномочий Управления.

4. Права Управления

В целях реализации поставленных задач управление имеет право:

4.1. Запрашивать у структурных подразделений Администрации, муниципальных предприятий и учреждений сведения и отчеты о составе и целевом использовании муниципального имущества.

4.2. Осуществлять в пределах своей компетенции мониторинг эффективности использования муниципального имущества и земельных ресурсов в пределах предоставленных Управлению полномочий.

4.3. Вносить на рассмотрение главы Администрации предложения по вопросам, входящим в компетенцию Управления, в том числе для последующего рассмотрения их на заседаниях в окружном Совете депутатов муниципального образования «Светловский городской округ».

4.4. Представлять по поручению главы Администрации интересы Администрации в окружном Совете депутатов муниципального образования «Светловский городской округ» при рассмотрении вопросов, отнесенных к компетенции Управления.

4.5. Представлять заключения по вопросам, относящимся к ведению Управления.

4.6.Запрашивать и получать от структурных подразделений Администрации, муниципальных учреждений и предприятий и других сторонних организаций информацию, в пределах своих полномочий документы и материалы, необходимые для осуществления задач, возложенных на Управление.

4.7. Осуществлять в установленном порядке в пределах своих полномочий межведомственное взаимодействие с органами государственной власти, управления, правоохранительными органами РФ, органами прокуратуры, судебными учреждениями, налоговыми и иными государственными и негосударственными органами, учреждениями и организациями для получения и передачи информации .

4.8. Формировать предложения и поручения для муниципальных организаций и структурных подразделений Администрации по вопросам муниципальных имущественных и земельных отношений.

4.9. Осуществлять контроль за реализацией правовых и нормативных актов, регламентирующих вопросы муниципальных имущественных и земельных отношений.

4.10. Реализовывать иные права, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Калининградской области, муниципального образования «Светловский городской округ», необходимые для решения задач и выполнения функций Управления.

4.11. Представлять интересы администрации МО «Светловский городской округ» во всех судебных органах, в арбитражном суде, в том числе апелляционной, кассационной и надзорных инстанциях, со всеми правами, предоставленными законом истцу, ответчику, третьему лицу и потерпевшему, в том числе с правом передачи дела в третейский суд, по вопросам входящим в компетенцию Управления.

4.12. Осуществлять нормативное, правовое и методическое регулирование по вопросам, относящимся к компетенции Управления.

5. Структура Управления

5.1. В соответствии с утвержденной структурой Управление состоит из 3 отделов:
- отдела муниципального имущества;
- отдела земельных отношений;

5.2. Управление возглавляет начальник Управления, назначаемый на должность и освобождаемый от должности главой Администрации в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Начальник Управления осуществляет общее руководство деятельностью Управления на основе единоначалия и подчиняется главе Администрации.

5.4. Порядок и условия реорганизации, а также ликвидации Управления определяются действующим законодательством.

6. Ответственность Управления

Управление несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение функций, установленных настоящим Положением, требований действующего законодательства.