**Отчет**

**о проделанной работе Управления земельных отношений**

**города Алматы за 2016 год и основных задачах на 2017 год**

**Территория** города составляет **68,3 тыс.га**, и состоит из пяти категории земель, это земли:

- населенного пункта - **30,1 тыс.га или 44** %;

- промышленности, транспорта – **5,7 тыс.га или 8,4** %;

- с/х использования – **9,1 тыс.га или 13,3 %** из них:

*-* **5,4 тыс.га****или 8%** площади городас целевым назначением для крестьянского хозяйства и сельскохозяйственного производства;

- особо охраняемых природных территорий, оздоровительного и историко-культурного назначения - **21,8 тыс.га или 31,9 %**;

- водного фонда – **0,6 тыс.га или 0,9 %;**

-земли запаса **– 1,0 тыс.га или 1,5 %**.

Согласно **п.2 ст.14-1** Земельного кодекса РК, Управление, в пределах своей компетенции является структурным подразделением акимата и осуществляет **20** функций в сфере земельных отношений.

Так, в целях обеспечения эффективного и рационального использования земельных ресурсов, в пределах своей компетенции, установленных Земельным кодексом РК в течение 2016 года проведены следующие работы:

***Об оказании государственных услуг населению***

В целях оптимизации выдачи разрешительных документов на земельные участки, все основные виды услуг в сфере земельных отношений включены в общий Реестр государственных услуг, оказываемых государственными органами населению.

Согласно Реестру государственных услуг, Управлением **за текущий год** населению оказано **22 244** государственных услуг, что в **1,5 раза** или на **66 % больше** чем в **2015 году** (за 2015 год оказано 14 811 услуг, за 2014 год оказано 4 050 услуг)**.**

**В частности:**

- **16 878** по утверждению землеустроительных проектов;

- **1 221** по утверждению кадастровой стоимости участков;

- **1 488** по изменению целевого назначения участков;

- **57** по приобретению прав на земельные участки, которые находятся в госсобственности на торгах (конкурсах, аукционах);

- **2 600** по принятию решения о предоставлении земель из госсобственности не требующих проведения торгов (конкурсов, аукционов).

По государственным услугам «выдача разрешений для проведения изыскательских работ» и «принятие решения о предоставлении земельных участков для размещения объектов дорожного сервиса», обращений от субъектов земельных правоотношений в адрес Управления не было.

***О работе Земельной комиссии***

Так, за отчетный период проведено **46** заседаний Земельной комиссии, где рассмотрено **7 697 заявлений** физических и юридических лиц о предоставлении земельных участков, из которых **3 389 одобрено (44,0 %)** и по **4 308 заявлению (56,0 %)** в их удовлетворении отказано, с указанием конкретного мотива отказа, согласно нормам земельного законодательства.

Вместе с тем, подготовлено и принято **2 487** постановление акимата, в том числе **2 306** постановлений о предоставлении прав, выкупе в частную собственность, изменении целевого назначения и **181** постановление об отказе в предоставлении, внесении изменений либо прекращении права.

За аналогичный период 2015 года на земельной комиссии было рассмотрено **7 601 заявлений** физических и юридических лиц, из которых **4 797 одобрено (63,2 %)** и по **2 804 заявлениям (36,8 %)** отказано.

***О поступлениях в бюджет***

 Усилен контрользапоступлениями в бюджет города денежных средств от продажи земельных участков и права аренды земельных участков**,** проводится работа по взысканию задолженности согласно постановлениям акимата города Алматы.

 Управлением от лица акимата заключено **3 495 договоров**, из которых:

- 142 по купли-продажи земельных участков;

- 3 261 на право временного землепользования (аренды);

- 92 по купли-продажи права аренды земельных участков.

 Поступления в бюджет города **за 2016 год** составили **2,6 млрд.** **тнг.,** что в **1,5 раза** или на **65 %** меньше чем **за 2015 год** (за 2015 год объем поступлении составил **4,0 млрд. тнг.,** за 2014 год объем поступлении составил **4,3 млрд. тнг.**)**.**

Из них:

 по продаже земельных участков (КБК 303101) – **1,7 млрд.** **тнг.** (за 2015 год – 3,2 млрд. тнг.);

 по продаже права аренды на земельный участок (КБК 303202) – **53,3 млн.** **тнг.** (за 2015 год – 54,4 млн. тнг.);

 по плате за пользование земельными участками (КБК 105315) – **809,7 млн.** **тнг.** (за 2015 год – 735,2 млн. тнг.).

Снижение объема поступлений в бюджет от продажи земель и продажи права аренды обусловлено тем, что предоставление земель в городе не осуществляется. Согласно нормам законодательства предоставление должно осуществляться исключительно на торгах (аукционах), при этом их проведение не представляется возможным, ввиду отсутствия свободных территории в городе.

 Также не маловажным фактором снижения поступлений является изменение целевого назначения исключительно в соответствии с ПДП конкретного района, что ранее осуществлялось с фактами нарушения требований законодательства, хаотично и без единого подхода при рассмотрении таких вопросов.

 Таким образом, уменьшение объемов поступлений в бюджет **закономерно,** в связи с чем снижение поступлений прогнозируется и в последующих годах.

 При этом за счет мониторинга заключенных договоров аренды, а также постоянного уведомления землепользователей, в текущем году обеспечен рост поступлении от платы за пользование земельными участками **на 74 млн. тнг.**

 Кроме того, ввиду не выполнения условий постановлений акимата по заключению договоров в установленные сроки **отменено** **55 постановлений** о предоставлении земель и об изменении целевого назначения земельных участков.

 Направлены исковые заявления в судебные органы **о расторжении 11 договоров купли-продажи** в связи с отсутствием оплаты в установленные договором сроки.

***Об изъятии земель для государственных нужд***

 В текущем году для строительства объектов, предусмотренных государственными и региональными программами, обеспечивающие государственные интересы и достижение общественно значимых целей изъятие для государственных нужд осуществлено на площади **19,9 га** с выплатой из бюджета на осуществление данных видов работ на сумму **933 млн. 492 тыс. тенге**.

 В целях реализации программы развития города Алматы Управлением проведены работы по принудительному отчуждению земельных участков для государственных нужд для строительства:

 **- объектов** **транспортной инфраструктуры**, всего выкуплено **4 земельных участка** на сумму **139,2 млн. тнг.** (**для строительства Метрополитена** – выкуплено **2 участка** на сумму **55,1 млн. тнг**, по 26 имеются решения судов, необходимо выделение средств с республиканского бюджета, по оставшимся 18 участкам работы ведутся; **для пробивки ул.Момышулы** – выкуплен **1 участок** на сумму **81,2 млн. тнг**.; для строительства ВОАД – выкуплен **1 участок** на сумму **2,9 млн. тнг**.; для пробивки ул.Хмельницкого работы по изъятию ведутся)**;**

 - **объектов здравоохранения и образования**, всего выкуплено **6 земельных участков** на сумму **133,1 млн. тнг** (**для строительства средней школы в мкр. Трудовик** - выкуплено **7 участков** на сумму **148,2 млн. тнг.** в 2015 году и 6 участков в 2016 году на сумму 133,1 млн. тнг., по оставшимся 4 участкам работы ведутся; **для строительства поликлиники по ул. Айбасова** – подлежит выкупу 1 участок, выделена из местного бюджета сумма в размере 25,6 млн. тнг.)**;**

 - **объектов энергетики**, всего выкуплено **2 земельных участка** на сумму **264,6 млн. тнг.** для строительства водозаборного куста и котельной в мкр.Шугыла Наурызбайского района (**для строительства отстойников** и станции водоподготовки в мкр. Тау Жолы изъятию подлежит 1 участок по которому ведутся работы; **для водоочистительного сооружения** в мкр.Каргалы, изъятию подлежит 2 участка, ведутся работы; **для водокуста «Аксай» в мкр.Шугыла**, изъятию подлежит 1 участок, ведутся работы)**;**

 **- объектов социального значения (СпецЦон в мкр. Кайрат и Западного автовокзала),** всего выкуплено **6 земельных участков** на сумму **396,3 млн. тнг**. (в том числе **1 участок** на сумму **25,0 млн. тнг** для СпецЦона, ранее в 2015 году также был выкуплен 1 участок на сумму 14,5 млн. тнг., по оставшимся 3 работа продолжается; **5 участков** для автовокзала на сумму **371,3 млн. тнг.**, ранее в 2015 году выкуплено 69 участков на сумму 1,7 млрд. тнг., по оставшимся 83 участкам работа продолжается).

 Также **планируется изъятие** земельных участков для государственных нужд на 2017-2018 гг. **для строительства транспортных развязок, объектов энергетики и социально-значимых объектов, всего 16 объектов на ориентировочную сумму изъятия более 3,5 млрд. тенге, а именно:**

 - развязка на пересечении пр. Сейфуллина, угол ул. Жансугурова планируется изъять участки **к октябрю 2017 года**. В республиканский бюджет заявленная сумма составляет **695,3 млн. тнг**;

 - развязка на пересечении пр.Рыскулова, угол Кульджинского тракта планируется изъять **к октябрю 2017 года**. В республиканский бюджет заявленная сумма составляет **400,0 млн. тнг**;

 - развязка на пересечении пр.Рыскулова, угол ул. Емцова в настоящее время ведутся работы по корректировке координат данного проекта;

 - пробивка ул.Фурманова до ул.Жансугурова с эстакадой через ж/д пути планируется изъять **к октябрю 2017 года**. В республиканский бюджет заявленная сумма составляет **500,0 млн. тнг**;

 - строительства автовокзала «Восточный» планируется изъять **к сентябрю 2017 года**. В 2017 году из местного бюджета выделена сумма в размере **765,8 млн. тнг**.;

 - строительство дороги на горнолыжный комплекс «Кокжайлау» планируется изъять **к сентябрю 2017 года**;

 - капитальный ремонт ул. Жандосова от ул. Саина до мкр. Таусамал, планируется изъять **к сентябрю 2017 года**. В 2017 году из местного бюджета выделена сумма в размере **920,1 млн.тнг**;

 - реконструкция улично-дорожной сети по линии БРТ Мустафина, Сулейменова, Жандосова, Тимирязева планируется изъять **к сентябрю 2017 года**;

 - для эксплуатации и обслуживания канализационной и насосной станций в мкр. Рахат, планируется изъять **к сентябрю 2017 года**;

 - для строительства магистральных сетей водоподготовки и канализаций в мкр. Колсай, планируется изъять **к сентябрю 2017 года**;

 - для строительства магистральных сетей водоподготовки и канализаций с бурением скважин в мкр. Сулусай, планируется изъять **к сентябрю 2017 года**;

 - для строительства и эксплуатации объекта образования в мкр. Дархан, планируется изъять **к сентябрю 2017 года**;

 - для строительства школы в мкр. Рахат-Мадениет, ведутся работы по корректировке координат зоны отвода;

 - для строительства амбулатории в мкр. Ерменсай, ведутся работы по корректировке координат зоны отвода;

 - для строительства амбулатории в мкр. Первомайка, ведутся работы по корректировке координат зоны отвода;

 - для расширения трассы Алматы-Бишкек, ведутся работы по корректировке координат зоны отвода.

***О судебных процессах с участием Управления***

Наряду с указанными видами работ, Управление представляет интересы акимата во всех судебных инстанциях по вопросам, связанные с земельными правоотношениями.

 Всего за отчетный период с участием Управления, судами города рассмотрено **540** гражданских дел **в качестве ответчика**, третьего лица, по спорам, связанным с обжалованием действий (бездействии) государственных органов, спорам между физическими и юридическими лицами, по вопросам наследства, имущества и другие.

 Из них, по **206 искам** (38,1%) в удовлетворении отказано, по **148** (27,4%) оставлено без рассмотрения, по **87** (16,1%)требования истцов судом удовлетворены и по **99** (18,4%)материалы находятся на рассмотрении.

Для сравнения в 2015 году судами города рассмотрено всего **203** гражданских дела, где Управление также представляло интересы **в качестве ответчика**, третьего лица, по спорам, связанным с обжалованием действий (бездействии), спорам между физическими и юридическими лицами.

***О документообороте Управления***

За отчетный период общий документооборот Управления составил **23 585** документов, из них **14 334** обращений физических лиц, **1 909** обращений поступили от юридических лиц и **9 231** документ составляет иная корреспонденция, поступающая от акимата города и иных государственных органов, организаций и ведомств (запросы, информации, проекты нормативных правовых актов и т.д.).

По итогам мониторинга установлено, что около **65 %** всех поступивших в акимат обращений от физических и юридических лиц поступают на рассмотрение в Управление земельных отношений.

***О структуре Управления***

Общая штатная численность Управления составляет **34** человека.

В целях оптимизации работ 4 июля 2016 года изменена и утверждена структура Управления, так из ранее имевшихся **11 отделов** в настоящее время функционируют **9 отделов**.

До указанного времени работа Управления осуществлялась с **акцентом** на районы города, то есть каждый отдел выполнял работу исключительно связанную с земельными правоотношениями своего района.

Была потеряна целостность Управления, слабо осуществлялись отчетность и контроль, наблюдалась высокая загруженность исполнителей, таким образом, такой подход в работе показал себя **неэффективным**.

В настоящее время созданы отделы соответствующие своему профилю и направлению работы, что позволило увеличить оперативность, повысить качество, в том числе и при оказании государственных услуг, а также улучшить взаимодействие с государственными органами.

***О предоставлении земельных участков для ИЖС***

В текущем году от населения поступило и рассмотрено **50 540 заявлений** по предоставлению земельных участков **под ИЖС,** основная часть из которых поступила в июне-июле.

Как известно, на территории города отсутствуют земельные участки для указанных целей, в связи с чем очередность не ведется и по всем заявлениям в соответствии с заключениями Комиссии было отказано.

Следует отметить, что рассмотрение данных заявлений, ввиду их одномоментного поступления сопровождалось предоставлением каждому заявителю уведомления, окончательного ответа с выписками из постановлений акимата об отказе.

В среднем за месяц в Управление поступает 100 заявлений о предоставлении земельных участков под ИЖС.

***О встречах с населением и общественностью***

В целях разъяснения отдельных норм земельного законодательства Управлением принято участие в проведении **40 мероприятий** с участием депутатов Мажилиса и Сената Парламента РК, где было охвачено **более 52 000 человек**, в ходе которых даны ответы на все заданные аудиторией вопросы.

Кроме того, для анализа общественного мнения с 14 мая т.г. в Управлении создан городской Call-центр с единым номером, который функционирует с 9.00 утра до 18.00 вечера, куда обращаются граждане по всем интересующим земельным вопросам.

За период работы поступило всего **1 232** звонков, из которых **975** (79,1 %)по вопросам предоставления ИЖС, **6** звонков по вопросам земельной реформы и **251** (20,4 %) другие вопросы.

В ходе рассмотрения поступающих вопросов также ведется опрос граждан по земельной реформе, так **261** (50,9 %) граждан выступили в поддержку земельной реформы и **251** (49,1 %) против.

Кроме того, принимая во внимание, что в соответствии с Указами Президента Республики Казахстан от 6 мая 2016 года № 248 и 18 августа 2016 года № 308 на предоставление сельхозземель в частную собственность гражданам Республики Казахстан и их предоставление в аренду иностранным лицам до 31 декабря 2021 года введен мораторий, на официальном интернет-ресурсе акимата представлена информация о проводимых в настоящее время работах в рамках нормотворческого процесса.

В тоже время, Управлением 6 декабря текущего года на площадке Региональной службы коммуникации проведена пресс-конференция с участием СМИ о ходе реализации 35-36 шагов Плана нации «100 конкретных шагов».

Таким образом, проведению разъяснительной работы среди граждан по земельной реформе ведутся на постоянной основе.

***О государственном учете земель Наурызбайского района***

В целях получения достоверного учета земель, в 2016 году проведены работы по учету земель территории Наурызбайского района.

Задачей данных работ являлся учет земель для целей налогообложения, по фактическому состоянию и использованию участков с обозначением захватов земель общего пользования и участков не соответствующих правоустанавливающим и идентификационным документам, а также установлению фактов неиспользования земель либо их использования не по целевому назначению.

 Учету подлежали все земельные участки, расположенные в границах района, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного характера их использования.

 Проведение данных видов работ осуществлялось Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиалом НАО «Государственная корпорация Правительство для граждан» по городу Алматы.

По итогам проведенных работ, уточнены площади земельных участков, их собственники, а также выявлены соответствующие нарушения при использовании земель.

В частности выявлено:

- **729** земельных участков на площади **82,1 га** не оформленных в установленном порядке, то есть у собственников (землепользователей) отсутствуют идентификационные документы, **по таким фактам** материалы направлены в земельную инспекцию для принятия мер в рамках действующего законодательства;

- **2 896** земельных участков на площади **443,0 га**, идентификационные документы выданы во время их территориальной принадлежности к Алматинской области, **предлагается** для стимулирования процесса переоформления в адрес собственников направить соответствующие уведомления, кроме того, так как у субъектов возникло соответствующее право на землю, информация о земельных участках направлена в акимат и налоговые органы Наурызбайского района для целей налогообложения;

- **3 261** земельных участков на площади **70,48 га** используемые с частичными захватами земель общего пользования;

- **160** земельных участков площадью **20,7 га** используемые не по целевому назначению;

- **5 077** земельных участков на площади **1 097,5 га** неиспользуемых (неосвоенных).

По указанным случаям, а именно частичного захвата земель общего пользования, не использования земель либо использования не по целевому назначению материалы направлены в земельную инспекцию для принятия мер в рамках действующего законодательства.

Проведенный учет земель, а также принятие мер по его итогам позволят:

- стимулировать собственников к использованию земель строго в соответствии с законодательством, их освоению и введению в рыночный оборот;

- увеличить налоговые и иные поступления в бюджет;

- упростить работу по проведению контроля за использованием и охраной земель;

-продолжить государственную политику, связанную с рациональным и эффективным использованием земель.

Принимая во внимание вышеуказанное, а также учитывая приоритетность перспективного развития районов города, считаем целесообразным аналогичный учет земель провести в Алатауском районе, который также образован на территории города из земель вошедших с Алматинской области. По предварительным расчетам на проведение данных видов работ требуется **250 млн. тенге.**

***О проблемных вопросах в сфере земельных отношений***

В настоящее время, в ходе работ в сфере земельных отношений имеется проблема самовольного захвата государственных земель, которая является наиболее актуальной и требует скорейшего решения.

В настоящее время, на территории города имеется **605** **фактов** незаконного занятия госземель, из них 210 в Алатауском районе, 301 на территории Жетысуского района и 94 в Наурызбайском районе города.

Следует отметить, что Генеральной прокуратурой РК разработан проект «Земля по закону – прекратим массовый самозахват», согласно которому необходимо принять соответствующие меры по недопущению самовольного захвата государственных земель.

Решение о возврате вышеуказанных земель государству, а также снос имеющих строений может вызвать волну массового недовольства со стороны жителей.

**В этой связи, предлагается** при участии контролирующих и правоохранительных органов, партии НурОтан, а также иных государственных органов принять коллегиальное решение по разрешению данного вопроса путем оформления в установленном законом порядке таких земельных участков.

Следует отметить, что ранее, в целях решения данного вопроса, на территории Алатауского района было предоставлено в частную собственность и во временное землепользование **5 155** земельных участков, занятых жителями самовольно.

***О задачах на 2017 год***

Основная работа Управления в 2017 году направлена на:

- качественное и своевременное выполнение текущих работ Управления, связанных с оказанием государственных услуг, исполнением поступлений в бюджет, изъятием земель для государственных нужд, юридическим обеспечением деятельности и других закрепленных функций;

- в целях сокращения сроков рассмотрения обращений граждан и юридических лиц по вопросам земельных отношений, Управлением планируется участие в работе по внедрению автоматизации государственных услуг через портал электронного правительства и создания базы данных земель «АИС УЗО» с одноименной программой.

**Руководитель А. Ахметов**

Исп. В. Яковлев

Тел. 378 47 16