**КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ**

**Земельные отношения.**

**Что наиболее значительное удалось сделать в 2015 году?**

1. В 2015 году утратил силу Закон Хабаровского края от 29.06.2011 г. №100 «О бесплатном предоставлении в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков на территории Хабаровского края» в связи с вступлением в силу Закона Хабаровского края от 29 июля 2015 г. №104 «О регулировании земельных отношений».

Постановлением Правительства Хабаровского края от 08.12.2015 №424-пр утвержден перечень документов, подтверждающих право граждан на приобретение земельного участка в аренду без проведения торгов и в собственность бесплатно на территории Хабаровского края и новый порядок распределения земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, в целях предоставления в собственность бесплатно.

В 2015 года план по предоставлению земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, составляет 350 земельных участков. Фактически предоставлено данным гражданам 403 земельных участка.

С учетом проведенной разъяснительной работы с гражданами, имеющими трех и более детей, была обеспечена высокая явка граждан на распределение. Учитывая высокую явку граждан на распределение план был выполнен на 112%.

2. Управлением архитектуры и градостроительства администрации города, в рамках осуществления муниципального земельного контроля, в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в 2015 г. проведено 27 плановых и 6 внеплановых проверок соблюдения обязательных требований земельного законодательства. В ходе проведения 15 проверок были выявлены признаки нарушения обязательных требований земельного законодательства (по ст.7.1 КоАП РФ). По результатам рассмотрения Комсомольским отделом Управления Росреестра по Хабаровскому краю материалов, по 12 проверкам возбуждены дела об административных правонарушениях, наложено административных наказаний, в виде административных штрафов в размере 594 779,69 рублей.

**Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?**

1. Администрация города Комсомольска-на-Амуре столкнулась с проблемо! жалобами многодетных граждан, являющимися собственниками земельных участков, которые вследствие последствий наводнения в 2013 г. в Хабаровском крае попали в зону затопления на территории г. Комсомольска на-Амуре. Участки были сформированы за счет собственных средств граждан, имеющих трех и более детей и предоставленных им в собственность бесплатно.

Согласно пункту 2 ст.67.1 Водного кодекса Российской Федерации, вступившего в действие в декабре 2013 г., размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

Земельным Кодексом РФ установлены случаи, при которых допускается обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности:

1) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальное собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственност и изымаемый для государственных или муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальное собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортног инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

Учитывая, что замена земельных участков, расположенных в зоне затопления не предусмотрены Земельным Кодексом РФ администрация города Комсомольска-на-Амуре не имеет возможность решить данный вопрос.

2. Постановлением Правительства Хабаровского края от 11 июня 2015 г. № 136-пр утвержден Порядок осуществления муниципального земельного контроля на территории Хабаровского края. В соответствии с пунктом 4.3. раздела 3 указанного постановления основанием для включения плановой проверки в ежегодный план является истечение трех лет со дня возникновения у гражданина права на объект земельных отношений и окончания проведения последней плановой проверки гражданина.

Таким образом, в ежегодный план проверок не могут быть включены граждане, которыми самовольно заняты земельные участки, либо земельные участки, используются гражданами без имеющихся предусмотренных законодательством РФ прав на указанные земельные участки.

Данные нарушения, ответственность за которые предусмотрена статьей 7.1. КоАП РФ. являются наиболее распространенными видами нарушений в области земельного законодательства

Кроме этого, пунктом 5.2. вышеуказанного постановления, предусмотрено, что в случае выявления при проведении планового (рейдового) осмотра земельного участка нарушений обязательных требований, принимается решение о назначении внеплановой проверки гражданина по основаниям, указанным в подпункте I пункта 4.7. раздела 4 данного постановления, а именно в случае поступления обращений, заявлений, информации о фактах нарушений гражданами обязательных требований.

В результате, даже в случае выявления нарушений обязательных требований при проведении планового (рейдового) осмотра земельного участка, провести внеплановую проверку в отношении лица, использующего данный участок с нарушениями, возможно только, после поступления обращений, заявлений, информации о фактах нарушений гражданами обязательных требований.

**Какие задачи стоят в 2016 году?**

1. Подготовка документации по планировке территорий для предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей.

2. Предоставить в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей 200 земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

3. В связи с вступлением в силу с 01 марта 2015 года Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен иной порядок приобретения прав на земельные участки. В области земельных правоотношений 11 муниципальных услуг. Планируется разработка новых административных регламентов в соответствие с вышеуказанным федеральным законом в области земельных отношений, а том числе по предоставлению муниципальной услуги «Проведения и организация аукционов на право заключения договора аренды земельного участка».

**Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд может оказать АСДГ в решении стоящих проблем?**

1. Применение кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости земельных участков, приводит к снижению поступления земельных платежей на 70% и более процентов.

С целью снижения потерь бюджета, предлагается рассмотреть возможность вернуться к вопросу внесения изменений в ст. 394 Налогового Кодекса Российской Федерации в части увеличения предельных значений ставок земельного налога в три раза

2. С целью повышения эффективности осуществления муниципального земельного контроля за соблюдением обязательных требований земельного законодательства гражданами на территории Хабаровского края просим оказать содействие в решении вопроса о внесении изменений в пункты 4.3,

3. постановления Правительства РФ от 11 июня 2015 г. № 136-пр «Об утверждении Порядка осуществления муниципального земельного контроля на территории Хабаровского края».

**Имущественные отношения**

**Что наиболее значительное удалось сделать в 2015 году.**

В целях реализации положений Федерального закона от 06 октября 2003г. № 131 -ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», эффективного использования муниципального имущества проведено следующее.

1. Организована работа по изысканию возможности привлечения частных инвестиций для решения вопросов местного значения с использованием механизмов муниципально-частного партнерства, в том числе концессионных соглашений, подготовлены проекты муниципальных актов:

- проект постановления администрации города «Об утверждении Перечня объектов недвижимого имущества муниципальной собственности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», подлежащих передаче в концессию»;

- проект постановления администрации города «Об утверждении Положения о концессионных соглашениях в отношении имущества муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре».

2. В рамках муниципальной программы «Повышение инвести-ционной привлекательности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» на 2016-2018 годы» в качестве инструмента для создания благоприятного инвестиционного климата на территории города, предусмотрено создание залогового фонда, подготовлен проект постановления администрации города «Об утверждении Перечня объектов залогового фонда муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре».

3. В целях улучшения качества обучения, сокращения административно-управленческого персонала начата модернизация системы образования. Создано Муниципальное общеобразовательное учреждение Центр образования «Открытие» путем слияния 3 муниципальных учреждений (МОУ СОШ № 18, МДОУ детский сад общеразвивающего вида № 20, МОУ СОШ № 26). С целью оптимизации расходов местного бюджета в 2015 году реорганизована структура управленческого аппарата дошкольных учреждений - детских садов и учреждений дополнительного образования (сокращены должности бухгалтерии) и создано муниципальное казенное учреждение «Централизованная бухгалтерия муниципальных образовательных учреждений г.Комсомольска-на-Амуре».

4. Проведена коллегия при главе города в сфере имущественных отношений, по результатам которой издано постановление главы города Комсомольска-на-Амуре от 21.12..2015г. № 235 «Об использовании муниципальными предприятиями, учреждениями, .акционерными обществами со 100 долей участия муниципального образования муниципального имущества и задачи по эффективному использованию на 2016 год».

5. В целях обеспечения поступлений доходов от использования муниципального имущества в местный бюджет, разработан комплекс дополнительных мероприятий и новаций, направленных на максимальное поступление неналоговых доходов в местный бюджет и эффективное использование имущества, внедрение которых потребовала кризисная ситуация в экономике, развивающаяся весь период 2015 года. Предпринятые в 2015 году меры позволили увеличить ожидаемое поступление доходов по итогам года на 24 млн.руб., а именно:

5.1. Проводятся не менее 8 аукционов в месяц на пустующие нежилые помещения на право заключения договоров аренды по объектам муниципальной собственности и продажи муниципального имущества.

5.2. Увеличено до двух раз в месяц проведение Комиссий по вопросу погашения задолженности с арендаторами, имеющими задолженность по арендной плате, и с покупателями муниципального имущества.

5.3. В рамках стабилизационных мероприятий были изданы 2 постановления администрации города об изменении условий начисления неустойки (пени) арендаторам и покупателям муниципального имущества», которыми было предусмотрено списание начисленной пени при условии погашения арендаторами и покупателями задолженности.

5.4. В целях привлечения арендаторов к использованию муниципальных пустующих нежилых помещений, а также снижению затрат на содержание пустующих нежилых помещений и обеспечению сбора доходов от сдачи в аренду муниципальных нежилых помещений, постановлением администрации города от 09.07.2015 № 2205-па внесены дополнения в постановление администрации города от 10.10.2014г. № 3619-па «Об утверждении расчета платы за пользование недвижимым имуществом муниципальной собственности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» в части установления понижающих коэффициентов по аренде, учитывающих количество проведенных признанных несостоявшимися аукционов и позволяющих снизить начальную арендную плату до 50%.

5.5. Проводится работа по одновременному объявлению аукционов на право заключения договоров аренды и продаже объектов муниципальной собственности. Вся информация размещена на официальном сайте органов местного самоуправления.

5.6. В целях привлечения потенциальных покупателей дополнительно размещаются рекламы по продаже объектов на разных информационных сайтах в сети «Интернет», направляются инвестиционные предложения в иные муниципальные образования.

5.7. Осуществляются совместно с ССП в вечернее время рейды, направленные на совершение исполнительских действий со стороны должников.

**Какие успехи и достижения Ваших коллег из других городов Вы бы особо отметили.**

Значительные успехи и достижения коллег из других городов в сфере имущественных отношений не отмечены.

**Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в пошедшем году**

1. Не удалось решить с Министерством обороны РФ вопрос передачи в собственность муниципального образования имущества (квартир), не используемых Министерством обороны РФ, переданных муниципальному образованию по актам приемки (передачи) жилых помещений на ответственное хранение для размещения жителей города, пострадавших от паводка 2013 года.

2. Не удалось обеспечить разборку и списание аварийных объектов недвижимости, расположенных на территории города, принадлежащих иным публично-правовым образованиям, представляющих опасность для населения (ул. Красногвардейская, 19, ул. Жуковского, 48, пер. Сельский, 18 корпус 2, ул. Нижняя, 13 в мкр. Старт.).

3. В соответствии с п. 5 ст. 31 Земельного кодекса РФ (с 01.03.2015г. утратил силу), к акту выбора земельного участка прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (далее - Схема) в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Учитывая, что принятие решения об утверждении Схемы на территории г. Комсомольска-на-Амуре осуществлялось в рамках муниципальной услуги «Предварительное согласование места размещения объектов и утверждение актов выбора земельных участков на территории муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», после 01.03.2015 года и до настоящего времени администрацией города принимаются решения о предварительном месте согласования мест размещения объектов и об утверждении актов выбора земельного участка, в случаях если в рамках указанной муниципальной услуги до 01.03.2015г. было принято решение об утверждении Схемы.

Правомерно ли принятие решений о предварительном согласовании мест размещения объектов после 01 марта 2015 года, в том числе в рамках муниципальной услуги по утверждению «Предварительное согласование места размещения объектов и утверждение актов выбора земельных участков на территории муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», утвержденной постановлением администрации города от 12.05.2012г. №1458-па, если Схема была утверждена до 01.03.2015г.

В каких случаях после 01.03.2015 года могут быть приняты решения о предварительном согласовании места размещения объектов и утверждение актов выбора земельных участков.

4. С 01 марта 2015 года вступили в силу положения ст. 39.15, 39.17 и 39.20 ЗК РФ, согласно которым:

- исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

- к заявлению о предоставлении земельного участка прилагаются документы, предусмотренные перечнем документов, утвержденным приказом Минэкономразвития от 12 января 2015 г. № 1.

В соответствии с п. 6 данного перечня, к заявлению о предоставлении земельного участка прилагаются документы, одним из которых является документ, удостоверяющий (устанавливающий) права заявителя на здание, сооружение либо помещение, если право на такое здание, сооружение либо помещение не зарегистрировано в ЕГРП. При этом отсутствуют какие-либо уточнения о том, что право на такое здание, сооружение в соответствии с законодательством РФ признается возникшим независимо от его регистрации в ЕГРП. как это было указано в приказе Минэкономразвития от 13 сентября 2011 г. № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок», действовавшим до 12.01.2015г.

Таким образом, представляется, что собственник сооружения, которое не является объектом недвижимости (автостоянка, автомойка, шиномонтаж и т.п.) и представляющее собой расположенное на земельном участке асфальтовое (бетонное) покрытие с размещенными на нем некапитальными объектами (ограждение, вагончики, мойка и т.п.), право собственности на которые подтверждено договором купли-продажи указанных некапитальных объектов и, соответственно, не требующим государственной регистрации, вправе приобрести земельный участок в собственность либо аренду без проведения торгов.

5. Снижение покупательского спроса на объекты муниципальной собственности, а также на пакеты акций акционерных обществ с долей муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре».

6. Состояние экономики в стране негативно сказывается на увеличении задолженности по платежам в бюджеты различных уровней бюджетной системы Российской Федерации. Несмотря на проводимую Комитетом пс управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре работу, направленную на недопущение роста задолженности по арендным платежам и по заключенным договорам купли-продажи, в течение 2015 года наблюдалось значительное увеличение роста такой задолженности пере,д местным бюджетом. Такая тенденция продолжает сохраняться и в 2016 году.

**Какие задачи стоят в 2016 году?**

1. Продолжить реорганизацию системы образования путем создания образовательных центров.

2. Продолжить работу по использованию механизмов муниципально-частного партнерства, в том числе концессионных соглашений.

3. В целях снижения негативного влияния кризиса на социально -экономическую ситуацию в городе, проводить мероприятия направленные на недопущение снижения показателей оценки эффективности использования муниципального имущества и поступление доходов в местный бюджет от использования муниципального имущества, а именно:

3.1. По оптимизации и повышению эффективности деятельности муниципальных унитарных предприятий, учреждений, оптимизации использования закрепленного за ними муниципального имущества, по проведению анализа финансово-хозяйственной деятельности с целью предупреждения и выявления причин неэффективного использования предприятий.

3.2. По обеспечению доходной части местного бюджета от использования муниципальной собственности, отчислений части прибыли, полученной муниципальными предприятиями, дивидендов от хозяйственных обществ с долей муниципальной собственности, от аренды муниципального имущества.

3.3. По приватизации не используемых для муниципальных нужд или неэффективно используемых объектов недвижимости и иных активов, находящихся в муниципальной собственности.

По вопросам 4, 6.

По общим для ряда муниципальных образований проблемам рассмотрение вопросов на конференциях АСДГ может способствовать их решению.

1. В отношении содержания и ремонта общедомового имущества собственников многоквартирных домов, ввиду отсутствия единообразия судебной практики в ответственности сторон по расчетам оплаты услуг за содержание и ремонт общедомового имущества, хотелось бы вынести данный вопрос на обсуждение юридического сообщества Ассоциации Сибирских и Дальневосточных городов для выработки общего решения по нему.

2. В настоящее время самостоятельность органов местного самоуправления сдерживается не столько недостаточностью нормативно-правовой базы, сколько не разработанностью механизмов ее реализации, противоречивостью принимаемых законодательных актов.

Так, при перераспределении полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления не всегда определены порядок и источники финансирования осуществления соответствующих полномочий.

Кроме того, в последнее время со стороны государственных органов и учреждений увеличилось количество обращений к муниципальному образованию об отчуждении либо безвозмездном использовании муниципального имущества без перераспределения функций. При этом, муниципальное образование городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре» не обеспечено дополнительным источником доходной базы для содержания государственных органов и учреждений.

**Считаем, что АСДГ может оказать содействие, инициировав на федеральном уровне:**

- пересмотр подхода к формированию местных бюджетов, в части увеличения доли налогов оставляемых муниципальному образованию, а также финансовому обеспечению полномочий, выполняемых органами местного самоуправления;

- уточнение норм Федерального закона от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в распорядительные акты...» по вопросу безвозмездной передачи имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность, из собственности субъекта Российской Федерации в федеральную собственность или муниципальную собственность, из муниципальной собственности в федеральную собственность или собственность субъекта Российской Федерации.

**По вопросу 5.**

Считаем целесообразным проведение конференции (совещания и т.д.) по обсуждению наиболее актуальных вопросов и решению проблем по управлению муниципальной собственностью.