

КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ

Земельные отношения

Что наиболее значительное удалось сделать в 2017 году?

1. Во исполнение Закона Хабаровского края от 29 июля 2015 г. № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае», для индивидуального жилищного строительства гражданам, имеющим трех и более детей в 2017 году предоставлено 126 земельных участков.

2. В соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", администрацией г. Комсомольска-на-Амуре предоставляется 18 муниципальных услуг в области земельных отношений

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

1. Администрация г. Комсомольска-на-Амуре, в случае отсутствия разработанной документации по планировке территории, осуществляет формирование земельных участков с установлением всех видов разрешенного использования, определенных в соответствии с территориальной зоной, согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», утвержденных решением городской Думы от 14 октября 2009г. № 72, для целей проведения аукциона.

Осуществляя распоряжение земельными участками на территории г. Комсомольска-на-Амуре, муниципальное образование городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре», с целью соблюдения положений Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», действует в интересах физических и юридических лиц, не ограничивая их в реализации права на равных условиях принимать участие в аукционах на право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляя возможность, тем самым, осуществлять экономическую деятельность без ограничений.

В администрацию г. Комсомольска-на-Амуре поступают заявления бывших арендаторов земельных участков, о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с ранее установленным одним видом разрешенного использования.

В соответствии с п.5 ч.2 ст.23 Федерального закона от 26.07.2007 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», администрацией г. Комсомольска-на-Амуре сделаны запросы в ФАС и Министерство экономического развития РФ о даче разъяснений по вопросу: будет ли являться нарушением антимонопольного законодательства РФ установление одного вида разрешенного использования земельного участка, заявленного инициатором проведения аукциона, из основных видов соответствующей территориальной зоны без утвержденного проекта планировки территории, для дальнейшего проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

2. Не установлены красные линии земель общего пользования, в том числе в зонах сложившейся индивидуальной жилой застройки, что приводит к самовольному захвату земель общего пользования владельцами жилых домов при проведении ими кадастровых работ (уточнении границ земельных участков).

Какие задачи стоят в 2018 году?

Предоставить гражданам, имеющим трех и более детей 25 земельных участков.

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

С учетом применения кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости земельных участков, с целью снижения потерь бюджета муниципального образования от земельных платежей, предлагается рассмотреть возможность вернуться к вопросу внесения изменений в ст. 394 Налогового Кодекса Российской Федерации в части увеличения предельных значений ставок земельного налога.

Для дачи пояснений по существу вопросов предлагаем контактировать со специалистами Управления архитектуры и градостроительства администрации г. Комсомольска-на-Амуре: Ветшева Екатерина Григорьевна, 8(4217)522831; Корянова Любовь Александровна, 8(4217)522825; Жукова Ирина Николаевна, 8(4217)522828.

Имущественные отношения

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2017 году.

1. В рамках муниципальной программы «Повышение инвестиционной привлекательности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» на 2016 - 2018годы»:

- решением Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 28.03.2017г. №39 внесены изменения в решение Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 19.10.2016г. № 83 «Об утверждении Положения о залоговом фонде муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» в части представления информации об использовании объектов залогового фонда в Комсомольскую-на-Амуре городскую Думу в составе ежегодного отчета главы города Комсомольска-на-Амуре о результатах своей деятельности, о результатах деятельности администрации города Комсомольска-на-Амуре, о решении вопросов, поставленных Комсомольской-на-Амуре городской Думой;

- издано постановление администрации города от 27.01.2017г. № 217-па «Об утверждении Перечня объектов недвижимого имущества муниципальной собственности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», подлежащих передаче в концессию»;

- изданы постановления о внесении изменений в постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре от 02 февраля 2016г. № 23-па «Об утверждении Перечня объектов залогового фонда городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» - от 10.03.2017г. № 594-па и от 03 мая 2017 года N 1138-па;

- издано постановление администрации города от 10.03.2017г. № 594-па «О внесении изменений в постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре от 02 февраля 2016г. № 23-па «Об утверждении Перечня объектов залогового фонда городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре»»;

- изданы постановление администрации города от 07.06.2017г. № 1430-па «О составе комиссии для принятия решения о возможности заключения концессионного соглашения в отношении муниципального имущества» и постановление администрации города от 05.07.2017г. № 1731-па о внесении изменений в 1430-па;

- издано постановление администрации города от 01.12.2017г. № 2962-па «Об утверждении Перечня объектов муниципальной собственности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», в отношении которых планируется заключение соглашений о муниципально-частном партнерстве».

2. В целях повышения эффективности экономической деятельности муниципальных унитарных предприятий, учреждений, руководствуясь ст. 51 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06 октября 2003 г. N 131-ФЗ, ст. 21 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ, на основании Устава муниципального образования города Комсомольска-на-Амуре изданы муниципальные акты:

- постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре от 20.06.2017 г. № 1557-па «О внесении изменений в постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре» от 29 июня 2012 г. № 1988-па «Об утверждении Положения «О списании имущества, учитываемого в реестре муниципального имущества городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре»;

- постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре от 24.05.2017 г. № 1311-па «О внесении изменений в постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре от 27 июля 2009г. № 1499-па «Об утверждении Положения о закреплении муниципального имущества за муниципальными унитарными предприятиями, учреждениями, отраслевыми и территориальными органами администрации города и передаче по гражданско-правовым договорам (безвозмездного пользования, хранения) муниципальным унитарным предприятиям, учреждениям, отраслевым органам администрации города и иным лицам.

- постановление от 02.11.2017г. № 2751-па «О внесении изменений в постановление администрации города Комсомольска-на-Амуре от 09 августа 2011г. №2128-па «Об утверждении Административного регламента по предоставлению сведений об объектах, учитываемых в Реестре муниципального имущества, находящегося в собственности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре».

3. В сфере земельных отношений:

3.1. Постоянно ведется контроль полноты и своевременности поступления арендной платы за землю, и принимаются меры по их обеспечению. В целях недопущения роста задолженности по арендной плате за землю в 2017 году проведен комплекс мероприятий по принудительному взысканию задолженности:

- направляются претензии должникам о необходимости оплаты задолженности;
- дважды в месяц проводятся заседания Комиссии Комитета по управлению имуществом администрации города по вопросу погашения задолженности по арендной плате за использование земельных участков;

- подготавливаются и направляются в суды иски о взыскании задолженности;

- проводятся акции в результате которых списывается задолженность по пени пропорционально оплаченной недоимке по арендной плате за землю;

- в июле 2017 года был внедрен процесс осуществления автоматического «обзвона» арендаторов, имеющих задолженность по арендной плате за землю имеющих задолженность по арендной плате за землю;

- с 2017 года применяется такой механизм как инициирование процедуры банкротства в отношении должников, имеющих в собственности недвижимое имущество, достаточное для погашения задолженности и оплаты конкурсных процедур;

- в адрес арендаторов направляются уведомления о принятии арендодателем решения о расторжении договора аренды в одностороннем порядке в случае не уплаты задолженности в месячный срок.

Таким образом, несмотря на непростую экономическую ситуацию, в результате принятых администрацией города Комсомольска-на-Амуре мер, задолженность, возможная к взысканию была снижена по сравнению с началом отчетного периода (01.01.2017) на 2521,8 тыс. руб., поступило доходов от арендной платы за использование земельных участков в сумме 146732,47 тыс. руб. и обеспечен рост поступлений по отношению к 2016 году в сумме 16635,52 тыс. руб. или на 103,9%.

4. В сфере арендных отношений муниципального имущества:

4.1. В 2017 году сохранилась тенденция уменьшения размера арендуемых площадей за счет арендаторов, реализующих право на приобретение арендуемого помещения в связи со вступлением в силу с 30.06.2015г. изменений Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, которое расширяет категорию арендаторов, имеющих право на выкуп. Кроме того, сохраняется тенденция увеличения добровольной досрочной сдачи арендаторами муниципальных площадей в связи с ухудшением социально-экономической ситуации и прекращением бизнеса. В связи с уменьшением арендуемых площадей в 2017г. произошло уменьшение доходов муниципального образования от сдачи в аренду муниципального имущества на 9,3% по отношению к 2016 году.

В целях увеличения поступлений доходов от сдачи в аренду муниципального имущества и эффективного использования имущества в 2016 году был разработан и внедрен комплекс мероприятий, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и социальной стабильности на территории муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре».

Так, с целью снижения финансовой нагрузки на арендаторов муниципального имущества и расширения возможностей для их эффективной хозяйственной деятельности:

4.1.1. В связи с отмечаемыми тенденциями снижения спроса на аренду муниципального имущества и увеличения количества досрочных расторжений действующих договоров в 2017 году в целях привлечения потенциальных арендаторов, в том числе субъектов МиСП к использованию пустующих нежилых помещений, а также снижения затрат муниципального образования на их содержание и обеспечения пополнения доходной части местного бюджета за счет сдачи в аренду муниципального имущества расширен диапазон понижающего значения коэффициента, учитывающего количество аукционов на право заключения договоров аренды признанных не состоявшимися, и применяемый для расчета начальной цены в виде ежемесячной арендной платы при проведении таких аукционов. Максимальное снижение начальной цены при проведении аукционов на право заключения договоров аренды пустующих объектов муниципальной собственности при признании более десяти аукционов несостоявшимися составляет 95%.

4.1.2. В целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в социальной сфере с 2017 года уменьшена арендная плата в виде снижения коэффициента деятельности для следующих категорий:

- для арендаторов, в том числе субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся образовательной, медицинской, фармацевтической, ветеринарной деятельностью и косметологическими услугами;

- для арендаторов – субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся физкультурно-оздоровительной деятельностью, шейпингом, аэробикой и фитнесом;

- для арендаторов – субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся услугами общественного питания (столовые).

- для арендаторов, являющихся государственными предприятиями и учреждениями, осуществляющими фармацевтическую деятельность.

4.1.3. В рамках стабилизационных мероприятий, с целью снижения дебиторской задолженности и стимулирования арендаторов – должников к погашению имеющейся задолженности по арендной плате и пене в 2017 году проведено 3 акции по списанию начисленной арендаторам пени пропорционально погашенной сумме арендной платы.

5. В сфере продажи муниципального имущества:

5.1. В целях сокращения задолженности по договорам купли-продажи в 2017 году проведено 12 заседаний комиссии по вопросу погашения задолженности по платежам от приватизации объектов муниципальной собственности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

5.2. Проведены две акции для покупателей, имеющих задолженность по основным платежам, с целью получения дополнительных доходов. Участники акции, имеющие задолженность по основным платежам и погасившие ее в установленные сроки, освобождались от уплаты начисленной договорной неустойки (пени) (за исключением пени, в отношении которой вынесены решения суда, вступившие в законную силу). Списание пени в соответствии с условиями постановлений предполагалось дифференцированное, то есть, в процентном соотношении с размером погашенной задолженности.

5.3. В течение 2017 года подготовлено и опубликовано информационных сообщений о продаже объектов муниципальной собственности – 70 по 275 лотам, из них:

- о проведении аукциона (конкурса) – 38 по 180 лотам.

- о проведении продажи посредством публичного предложения – 22 по 74 лотам.

- о проведении продажи без объявления цены – 10 по 21 лотам.

При этом продано в 2017 г. только 22 лота, из них только 13 лотов продано по результатам проведения аукционов, 6 лотов продано посредством публичного предложения (т.е. за 50 % от начальной цены продажи), 3 лота продано без объявления цены. Суммарная продажная цена по договорам купли-продажи, заключенным в 2017 году (в том числе 2 договора купли-продажи, торги по которым прошли 28.12.2016г.) в процессе приватизации в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», с учётом земельных участков, составила 51 618 207, руб.

5.4. В 2017 году по сравнению с 2016 годом значительно сократилось количество договоров купли-продажи, заключенных в рамках 159-ФЗ «Об

особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", 5 и 14 договоров соответственно.

5.5. По результатам проведенных торгов в 2017 году продано право заключения договоров аренды 10 земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов на общую сумму 3 735 615,35 руб., под строительство нежилых объектов продано право заключения договоров аренды 12 земельных участков на общую сумму 31 767 007,99 руб.

5.6. В течение 2017 года приватизировано без проведения торгов 136 земельных участков, занимаемых индивидуальными жилыми домами, и 8 земельных участков, занимаемых нежилыми объектами (зданиями, строениями, сооружениями), на общую сумму 6 389 893,11 руб.

5.7. В 2017г. подготовлено 10 проектов соглашений о перераспределении земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории муниципального образования на сумму 209 987,43 руб. Заключено таких соглашений в 2017 г. 9 на общую сумму 204 578,04 руб. Ранее такая работа не проводилась.

5.8. В 2017 году граждане выкупили 3 выморочные доли в праве собственности на квартиры, принадлежащие муниципальному образованию городскому округу «Город Комсомольск-на-Амуре» на общую сумму 1 825,42 тыс. руб. Кроме того, продана с торгов квартира № 3 по Северному шоссе, д. 5, корп. 2 по цене 651 694,92 руб.

5.9. В 2017 году разработано и утверждено «Положение об организации продажи муниципального имущества без объявления цены». Данное Положение вводит понятие экономической нецелесообразности предложенной претендентом цены приобретения имущества. Экономически нецелесообразной является цена, предложенная претендентом, в случае если предложение о цене приобретаемого имущества, ниже более чем в два раза минимальной цены предложения (цены отсечения), установленной продавцом при продаже имущества посредством публичного предложения (Ц1). Ц1 применимо при первичной продаже без объявления цены. В случае повторных продаж без объявления цены того же объекта экономически нецелесообразной признается цена, рассчитанная следующим образом:

- $Ц1 * 0,8$ - при проведении продажи без объявления цены второй раз;
- $Ц1 * 0,6$ - при проведении продажи без объявления цены третий раз.

Таким образом, приобретение объектов муниципальной собственности при продаже без объявления цены за символические суммы становится невозможным. В 2017 г. в соответствии с указанным Положением проданы 2 объекта муниципальной собственности на общую сумму 1 288 000,00 руб., в том числе НДС 85 793,84 руб.

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

В связи с возникшей необходимостью проведения капитального ремонта общего имущества в здании, расположенном на территории муниципального образования - городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», Комитетом по управлению имуществом администрации города для разработки проекта

постановления администрации города об утверждении порядка возмещения понесенных муниципальным образованием расходов по ремонту общего имущества была учтена судебная практика Департамента земельных и имущественных отношений г.Новосибирска по возмещению произведенных расходов, понесенных муниципальным образованием на ремонт общего имущества собственников нежилых помещений в многоэтажном административном здании.

3. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошлом году?

1. Не удалось в 2017 году решить с Министерством обороны РФ вопрос о передаче в собственность муниципального образования только имущества, востребованного для решения вопросов местного значения, в состоянии, пригодном к дальнейшей эксплуатации.

В соответствии с приказом заместителя Министра обороны РФ в муниципальную собственность городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» передается 97 объектов федерального имущества не предназначенного для решения вопросов местного значения, часть которого разрушена, либо находится в аварийном состоянии.

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

3. Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков, с целью определения ее размера в размере рыночной, в последние годы приобрело массовый характер. В настоящее время с целью уменьшения арендаторами земельных участков размера арендной платы, а также выкупной стоимости активно оспаривается кадастровая стоимость земельных участков и устанавливается в размере рыночной (что в 8-12 раз меньше кадастровой стоимости). Комиссией по рассмотрению споров по определению кадастровой стоимости Управления Росреестра и судами почти в 100 процентах случаях кадастровая стоимость принимается в размере рыночной.

Выпадающие начисления арендной платы за использование земельных участков по результатам установления рыночной стоимости 39 земельных участков, используемых на праве аренды, составили 25 808,49 тыс. руб.

4. Оплата за общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах является одним из условий договоров аренды недвижимого имущества муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», но при этом в последнее время участились случаи отказа арендаторов от заключения договоров с Управляющей организацией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов на содержание общего имущества.

5. Продолжается 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. В течение всего года размер задолженности по заключенным договорам купли-продажи сохранялся на уровне задолженности на начало года. При этом возможно увеличение задолженности по платежам в местный бюджет в 2018 г., что связано с состоянием экономики в стране.

4. Какие задачи стоят в 2018 году?

1. Решить вопрос о целесообразности сохранения залогового фонда города Комсомольска-на-Амуре как инструмента поддержки инвесторов.

2. Решить с Министерством обороны РФ вопрос о передаче в собственность муниципального образования только имущества, востребованного для решения вопросов местного значения, в состоянии, пригодном к дальнейшей эксплуатации.

3. Несмотря на непростую экономическую ситуацию, когда в связи с массовым снижением арендаторами кадастровой стоимости земельных участков, увеличивается число юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, находящихся в процедуре банкротства, снижается спрос на предоставление новых земельных участков, основная задача, стоящая перед администрацией города Комсомольска-на-Амуре – это исполнение доходной части местного бюджета, в том числе от поступлений арендной платы за землю, а также принятие мер по снижению задолженности.

4. Предоставление в аренду новых земельных участков, увеличение коммерческой привлекательности предлагаемых администрацией города земельных участков, улучшение инвестиционного климата.

В настоящее время, в соответствии с действующим Порядком, утвержденным постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 10 ноября 2016 г. № 2885-па, размер начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в следующих размерах:

- 12 % от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если кадастровая стоимость не превышает 3 млн. руб.;

- 7 % от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если кадастровая стоимость превышает 3 млн. руб.;

- 25 % от кадастровой стоимости земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства.

Действующим Порядком не предусмотрена возможность уменьшения начальной цены предмета аукциона, в случае если аукцион неоднократно не состоялся, а также Порядком не установлен различный размер начальной цены в зависимости от цели использования земельного участка.

С целью создания более благоприятных условий и привлечение большего количества участников для участия в аукционе на право заключения договоров аренды, увеличения коммерческой привлекательности земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, администрацией города Комсомольска-на-Амуре по итогам совместной работы с Советом по развитию предпринимательства и улучшению инвестиционного климата при главе города разработаны предложения по внесению изменений в действующий Порядок, в части снижения размера начальной цены предмета аукциона в следующих случаях:

- если, аукцион неоднократно был признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в аукционе;

- когда предметом аукциона является право на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для размещения временных сооружений (без права осуществления капитального строительства).

Принятие указанного нормативного правового акта планируется в марте 2018 года.

5. В 2018 году планируется продолжить работу по снижению задолженности по арендной плате. С целью снижения дебиторской задолженности и стимулирования арендаторов – должников к погашению имеющейся задолженности по арендной плате и пене будет продолжена работа по проведению акций по списанию начисленной арендаторам пени с расширением условий для списания пени.

6. В 2018 году планируется продолжить работу по продаже объектов муниципальной собственности в рамках Федеральных законов № 178-ФЗ и № 159-ФЗ, а также по продаже земельных участков в рамках Земельного кодекса. Для увеличения спроса на выставленные на продажу объекты планируется проведение рекламных мероприятий на безвозмездной основе, в том числе размещение информации об объектах продаж на сайтах администраций муниципальных образований других городов.

Планируется проведение акций по дифференцированному списанию пени задолжникам, погасившим задолженность (полностью или частично) в установленные сроки.

5. Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд может АСДГ в решении стоящих задач?

1. В настоящее время самостоятельность органов местного самоуправления сдерживается не столько недостаточностью нормативно-правовой базы, сколько неразработанностью 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;

- вопрос освобождения муниципальных организаций от уплаты налога на недвижимое имущество;

- 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.

2. Статьей 39.11 Земельного кодекса РФ (пункт 8) установлен исчерпывающий перечень случаев, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Нахождение на земельном участке объектов, не являющихся объектами недвижимости, или обладающими признаками капитального строительства, но на которые отсутствуют не зарегистрированные права, не является основанием для не проведения аукциона.

Вместе с тем, в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 611 Гражданского кодекса РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, в связи с чем, наличие объектов третьих лиц на земельном участке может являться препятствием для передачи земельного участка победителю аукциона в состоянии, соответствующем условиям договора и его дальнейшему использованию, согласно его разрешенному использованию и целевому назначению.

Учитывая изложенное, администрация города Комсомольска-на-Амуре просит сообщить об имеющейся информации о решении данного вопроса в других муниципальных образованиях Ассоциации.

3. Провести анализ опыта работы других городов, а именно существующего порядка по возмещению затрат в отношении нежилых помещений муниципальной собственности на содержание и техническое обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах организациям, осуществляющим управления многоквартирными домами, в которых расположены такие помещения.

4. Провести обзор эффективных мероприятий, направленных на погашение задолженности по арендным платежам за использование недвижимого имущества муниципальной собственности и сдерживание роста задолженности перед местным бюджетом.

6. Считаете ли Вы целесообразным проведение конференции (совещания и пр.) по обсуждению наиболее актуальных вопросов и решению проблем в отрасли?

Считаем целесообразным проведение конференции (совещания и т.д.) по обсуждению наиболее актуальных вопросов и решению проблем в сфере земельно-имущественных отношений.

7. Если считаете проведение такого мероприятия полезным, то укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, вопросы для обсуждения.

Вопросы в области земельных отношений, которые в настоящее время наиболее актуальны:

1. «Внесения изменений в Земельный кодекс РФ, в части:

- установления возможности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов гражданам, заключившим до 01.03.2015 договоры аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства на срок менее 20 лет, на новый срок, при этом общий срок с учетом ранее заключенных договоров не может превышать 20 лет;

- установления возможности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения

торгов физическим или юридическим лицам при передаче в аренду здания, сооружения, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

2. «Применение на практике статьи 239.1 ГК РФ «Отчуждение объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка», порядок проведения публичных торгов по продаже объекта незавершенного строительства».

3. «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов потребительским кооперативам для целей, не связанных со строительством – для размещения гаражей, для которых не требуется разрешения на строительство».

4. Возможные способы противодействия установления «заказной» рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимого имущества.

Считаем целесообразным проведение учебных курсов для муниципальных служащих по актуальным вопросам управления муниципальной собственностью.

Предлагаем провести учебный курс для муниципальных служащих по вопросу «Использование института муниципально-частного партнерства при решении вопросов местного значения (в т.ч. вопросов организации электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, благоустройства территории, строительства и содержания авто-мобильных дорог местного значения, организации транспортного обслуживания жителей, строительства и содержания муниципального жилого фонда, организации культурно-досуговой деятельности, развития физкультуры и спорта и т.п.)».