

ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ

Земельные отношения

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2016 году?

Для осуществления своих полномочий, определенных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», администрация городского округа в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации использует недвижимое имущество, земельные участки, находящиеся в собственности городского округа, земельные участки собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством органы местного самоуправления вправе распоряжаться.

В связи с осуществлением вышеуказанных функций и полномочий, а также в целях совершенствования механизма правового регулирования на постоянной основе администрация городского округа осуществляет деятельность по внесению изменений в муниципальные нормативные правовые акты.

Так, в 2016 году в связи с внесенными изменениями в Федеральный закон от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» (далее по тексту – Федеральный закон № 212-ФЗ) разработаны и приняты постановления администрации Петропавловск-Камчатского городского округа о внесении изменений в Административные регламенты предоставления муниципальных услуг по выдаче градостроительных планов земельных участков. В целях реализации положений Федерального закона № 212-ФЗ срок предоставления муниципальной услуги по выдаче градостроительных планов земельного участка сокращен с 30 календарных дней до 10 дней.

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» на территории Петропавловск-Камчатского городского округа, Елизовского муниципального района, Елизовского городского поселения, Раздольненского сельского поселения, Николаевского сельского поселения, Новоавачинского сельского поселения, Паратунского сельского поселения создана территория опережающего социально-экономического развития «Камчатка». В связи с этим администрацией городского округа проводятся мероприятия по подготовке проектов договоров аренды земельных участков между администрацией городского округа и Акционерным обществом «Корпорация развития Дальнего Востока» с целью дальнейшей передачи земельного участка в субаренду резиденту территории опережающего социально-экономического развития для осуществления резидентом деятельности, предусмотренной Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.08.2015 г. № 899 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Камчатка».

Арендная плата за земельные участки, расположенные на территории городского округа, рассчитывается на основании Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением Правительства Камчатского края от 27.02.2009 № 96-П и Решения Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 01.07.2014 № 226-нд «О порядке определения размера арендной платы за земельные

участки, находящиеся в собственности Петропавловск-Камчатского городского округа и предоставленные в аренду без торгов».

В случае предоставления земельного участка физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, указанные нормативные акты предусматривают расчет арендной платы в виде ставки от кадастровой стоимости земельного участка равной 0.1 %.

По инициативе администрации городского округа принято Решение Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа Камчатского края от 24.11.2016 № 527-нд «О внесении изменения в Решение Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 18.11.2010 № 305-нд «О земельном налоге на территории Петропавловск-Камчатского городского округа» об освобождении от земельного налога граждан, признанных малоимущими в порядке, установленном постановлением администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (при этом малоимущими признаются одиноко проживающие граждане, а также граждане, среднедушевой доход семьи которых ниже величины прожиточного минимума на душу населения в Камчатском крае, действующей на 31 декабря года, предшествующего году уплаты налога), это позволит применять пониженную ставку арендной платы для социально незащищенных арендаторов земельных участков.

2. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

В то же время, при применении норм федерального законодательства администрация городского округа столкнулась со следующей проблемой.

Часть территории городского округа попадает под действие Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 473-ФЗ), другая часть территории попадает под действие Федерального закона № 212-ФЗ, в связи с чем актуальным является вопрос об особенностях осуществления градостроительной деятельности на территории Петропавловск-Камчатского городского округа в части применения положений вышеуказанных Федерального закона № 473-ФЗ и Федерального закона № 212-ФЗ как специальной нормы права и положений Градостроительного кодекса Российской Федерации как общей нормы права.

В соответствии со статьей 26 Федерального закона № 473-ФЗ решение о подготовке документации по планировке территории опережающего социально-экономического развития принимает уполномоченный федеральный орган. Документация по планировке территории опережающего социально-экономического развития подготавливается управляющей компанией.

Согласно статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Подготовка документации осуществляется в отношении застроенных или

подлежащих застройке территорий, при этом может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков. По общему правилу решение о подготовке документации по планировке, согласно статье 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

На основании вышеизложенного, возникает пробел в регулировании действий администрации городского округа в отношении обращений физических и юридических лиц по разработке проектов планировки и межевания территорий, попадающих в границы ТОР, в том числе для линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Такая же ситуация возникает в отношении территории городского округа, попадающей под действие Федерального закона № 212-ФЗ (далее – территория СП Владивосток). В соответствии с частью 2 статьи 28 Федерального закона № 212-ФЗ подготовка и утверждение документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории), входящей в границы территории СП Владивосток, осуществляются органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, в границы которых входит территория, в отношении которой утверждается документация по планировке территории.

Таким образом, возникает аналогичный пробел в регулировании действий администрации городского округа в отношении обращений физических и юридических лиц по разработке проектов планировки и межевания территорий, попадающих в СП Владивосток, в том числе для линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

В положениях Градостроительного кодекса Российской Федерации, в частности части 1.2. статьи 45 указывается, что в случаях, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. В Федеральном законе № 212-ФЗ, кроме фабулы статьи 28, никаких дополнительных разъяснений по поводу подготовки документации по планировке территории физическими и юридическими лицами за счет их средств самостоятельно не дается.

Кроме того, в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития. В соответствии с частью 2 статьи 4 Федерального закона № 212-ФЗ к свободному порту Владивосток не относятся территории, на которых созданы особая экономическая зона, зона территориального развития или территория опережающего социально-экономического развития, в связи с чем возникает вопрос о действии установленных Правилами землепользования и застройки градостроительных регламентов на территории СП Владивосток.

4. Какие задачи стоят в 2017 году?

В 2017 году с целью создания благоприятного климата при осуществлении резидентами ТОР своей деятельности и однообразного подхода к расчетам арендной платы администрация городского округа планирует провести мероприятия по внесению изменения в Решение Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 01.07.2014 № 226-нд «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Петропавловск-Камчатского городского округа и предоставленные в аренду без торгов» в порядок расчета арендной платы в отношении земельных участков, расположенных в границах территории опережающего социально-экономического развития "Камчатка" и предоставленных управляющей компанией, находящихся в собственности городского округа, по аналогии с Постановлением Правительства Камчатского края от 14.09.2016 № 356-П «О внесении изменения в приложение к Постановлению Правительства Камчатского края от 27.02.2009 № 96-П «Об установлении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и на которых расположены здания, строения, сооружения, а также предоставленных для целей, не связанных со строительством», которым определен порядок расчета арендной платы в отношении таких земельных участков.

5. Какую помощь в содействии, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем?

Оказание методической помощи, обобщение опыта и наработок муниципальных образований, проведение видеоконференций (совещаний).

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

В сложившихся экономических условиях считаем нецелесообразным проведение очных мероприятий, предлагаем проведение видеоконференций (совещаний) с рассылкой материалов (выступлений, слайдов) муниципальным образованиям.

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

1. Предоставление земельного участка для специально отведенного охраняемого места (специализированной стоянки) для размещения транспортного средства, в случае задержания транспортного средства при совершении административного правонарушения.
2. Предоставление земельных участков в аренду, которые до 01.03.2015 были предоставлены согласно статье 34 Земельного кодекса Российской Федерации для целей, не связанных со строительством.
3. В соответствии с пунктом 6 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или

помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

На основании вышеизложенного предлагаем вынести на обсуждение муниципальными образованиями – членами Ассоциации сибирских и дальневосточных городов вопрос о способах получения информации (адреса проживания) о правообладателе в случае, если выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержит сведений о проживании собственника объекта, а структурные подразделения Главного управления по вопросам миграции Министерства внутренних дел Российской Федерации о предоставлении соответствующих данных отказывает, ссылаясь на Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Имущественные отношения

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2016 году?

В сфере управления муниципальным имуществом к наиболее значительным достижениям в 2016 году в городском округе можно отнести:

В бюджет городского округа от использования муниципального имущества поступило 63,89 млн рублей, что составило 112,6 процента к уровню 2015 года.

Проведены мероприятия по безвозмездной передаче имущества из собственности Камчатского края в собственность городского округа, а также из собственности городского округа в собственность Камчатского края.

После строительства в состав муниципальной собственности городского округа приняты: здание городской поликлиники, здание водно-оздоровительных процедур, сооружения коммунального хозяйства: магистральный водопровод, сети водоснабжения протяженностью 1390 п. м, баки запаса воды объемом 800 куб. м, автомобильная дорога общегородского значения по улице Дальневосточной протяженностью 370 п. м, памятная стела, посвященная присвоению звания «Город воинской славы» городу Петропавловску-Камчатскому» - «Стела воинской славы», площадью 287,8 кв. м.

3. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в 2016 году?

В 2016 году не удалось заключить концессионные соглашения в отношении объектов теплоэнергетического хозяйства. Причинами послужило отсутствие потенциальных инвесторов, способных проводить ремонт и реконструкцию тепловых сетей, имеющих сильный износ.

Не удалось решить вопросы по реализации металлолома, образовавшегося в результате капитального ремонта арендатором арендованного имущества казны

(объекты теплоснабжения). Затраты на оприходование металлического лома в казну и дальнейшей его реализации в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» складываются в сумме, превышающей полученный доход.

Также, нерешенной проблемой остается отсутствие правовой возможности обязывать собственников зданий, находящихся в неудовлетворительном состоянии, нести затраты по ремонту зданий либо по их сносу.

Процедура по установлению, вывозу, хранению, принятию в муниципальную собственность и дальнейшая реализация самовольно установленных нестационарных объектов затянута по времени, что, в конечном итоге, ведет к тому, что доходы от реализации такого имущества не покрывают затраты на оценку, транспортировку, разборку, охрану.

4. Какие задачи стоят в 2017 году?

С целью повышения эффективности управления муниципальным имуществом к задачам на 2017 год отнесены следующие мероприятия:

-реализация Прогнозного плана приватизации муниципального имущества Петропавловск-Камчатского городского округа на 2017 год. Вместе с тем в области приватизации продолжается тенденция к снижению спроса на муниципальное имущество, что связано как с его неудовлетворительным техническим состоянием, так и с общими кризисными явлениями в экономике;

- работа по выявлению излишнего, неиспользуемого или неэффективно используемого имущества в целях принятия мер по оптимизации его использования, в том числе путем приватизации, предоставления в аренду;

- реализация мер по сокращению дебиторской задолженности;

- проведение инвентаризации объектов муниципальной собственности, обеспечение полноты и достоверности реестра муниципальной собственности;

- обеспечение сохранности и повышения эффективности контроля за целевым использованием имущества, находящегося в муниципальной собственности.

С целью увеличения передаваемого в аренду муниципального имущества и обеспечения поступлений дополнительных средств в бюджет городского округа отнесены мероприятия:

- вовлечение в оборот неиспользуемых муниципальных нежилых помещений путем проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды;

- вовлечение в хозяйственный оборот объектов инженерной инфраструктуры городского округа путем оформления права муниципальной собственности и предоставления в аренду.

- выполнение работ по оценке рыночной обоснованной арендной платы за пользование объектом аренды, находящегося в собственности Петропавловск-Камчатского городского округа, с целью актуализации арендной платы и для установления достоверной балансовой стоимости муниципального имущества.

5. Какую помощь в содействии, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем?

Оказание методической помощи, обобщение опыта и наработок муниципальных образований, проведение видеоконференций (совещаний).

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

Считаем полезным для практической деятельности проведение Ассоциацией сибирских и дальневосточных городов видео-конференции по обсуждению актуальных вопросов в области правового обеспечения, а именно:

- по вопросам, возникающим при реализации Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в части передачи имущества органами государственной власти и органами местного самоуправления при разграничении их полномочий.