

КОМСОМОЛЬСК-НА-АМУРЕ

Имущественные отношения

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2018 году.

1. В целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом во исполнение решения, принятого по результатам совещания по реализации долгосрочного плана комплексного социально-экономического развития г. Комсомольска-на-Амуре под председательством руководителя рабочей группы по вопросам социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона В.В. Летуновского администраций города разработана и постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 21.01.2019 № 84-па утверждена муниципальная программа городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» «Управление и распоряжение муниципальным имуществом» (далее – муниципальная программа). Срок и этапы реализации муниципальной программы - 2019 год и плановый период на 2020-2021 года.

Задачами муниципальной программы являются:

- мобилизация доходов в местный бюджет за счет эффективного управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами;
- обеспечение проведения работ по оформлению права муниципальной собственности на выявленные бесхозные объекты, а также на приобретаемые объекты муниципального имущества;
- обеспечение проведения работ по оформлению документов для постановки на кадастровый учет объектов недвижимости, земельных участков с последующей государственной регистрацией права муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре»;
- обеспечение сохранности муниципального имущества;
- проведение мероприятий по землеустройству и землепользованию;
- выполнение комплексных кадастровых работ.

2. В сфере арендных отношений муниципального имущества:

В 2018 году сохранилась тенденция уменьшения размера арендуемых площадей за счет арендаторов, реализующих право на приобретение арендуемого помещения в связи со вступлением в силу с 03.07.2018г. 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 2018г. произошло уменьшение доходов муниципального образования от сдачи в аренду муниципального имущества на 6% по отношению к 2017 году.

В целях увеличения поступлений доходов от сдачи в аренду муниципального имущества и эффективного использования имущества в 2018 году продолжает реализовываться 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:

2.1. В связи с отмечаемыми тенденциями снижения спроса на аренду муниципального имущества и увеличения количества досрочных расторжений действующих договоров в 2018 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%. В 2018 года заключен 21 договор аренды по начальной цене аукциона, сниженной в диапазоне от 10% до 95% от первоначально объявленной на общую площадь 7,7 тыс.кв.м. Средняя стоимость 1 кв.м по данным помещениям составляет 75,8 руб. в месяц.

2.2. В рамках стабилизационных мероприятий, с целью снижения дебиторской задолженности и стимулирования арендаторов – должников к погашению имеющейся задолженности по арендной плате и пене в 2018 году проведено 3 акции по списанию начисленной арендаторам пени пропорционально погашенной сумме арендной платы.

2.3. В соответствии с пунктом 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в рамках выполнения Дорожной карты по реализации Муниципального стандарта содействия инвестициям и развития предпринимательства в городском округе «Город Комсомольск-на-Амуре» на 2018 год осуществлено пополнение на 10% перечня имущества муниципального образования - городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», используемого в целях предоставления во временное владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденного постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 30 декабря 2008 г. № 188-па. По состоянию на 01.01.2019 г. в Перечень включен 121 объект.

3. В сфере земельных отношений:

3.1. Комитетом по управлению имуществом администрации города, как администратором неналогового дохода – арендная плата за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, 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 2018 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 исковые заявления о взыскании задолженности;

- проводятся акции «Об изменении условий начисления неустойки (пени) арендаторам муниципального имущества и земельных участков», в результате которых списывается задолженность по пени пропорционально оплаченной недоимке по арендной плате. За 2018 год в соответствии с постановлениями администрации города Комсомольска-на-Амуре «Об изменении условий начисления неустойки (пени) арендаторам муниципального имущества и земельных участков» списана задолженность по пени в размере 8 870,11 тыс. руб. В результате проведенных акций оплачена недоимка по арендной плате за землю на общую сумму 12 500,21 тыс. руб. ;

- осуществляется автоматический «обзвон» арендаторов, имеющих задолженность по арендной плате за землю, внедренный в 2017 году;

- 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.

3.2. С целью создания более благоприятных условий и привлечение большего количества участников для участия в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 04.05.2018 № 987-па внесены изменения в действующий порядок определения размера начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, в части снижения ее в следующих случаях:

- если, аукцион неоднократно был признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в аукционе (начальная цена снижается на 10 %, но не более 30 % к первоначальной цене);

- когда предметом аукциона является право на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для размещения временных сооружений, без права осуществления капитального строительства (начальная цена устанавливается в размере, равном арендной плате в случае предоставления земельного участка без проведения торгов);

- когда предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка для строительства капитальных объектов, в случае расположения земельного участка в производственной зоне или зоне спортивных и спортивно-зрелищных сооружений в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» (начальная цена устанавливается в размере, равном арендной плате в случае предоставления земельного участка без проведения торгов).

4. В сфере продажи муниципального имущества:

4.1. В целях сокращения задолженности по договорам купли-продажи в 2018 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. По результатам проведения комиссий в 2018 году должниками погашена задолженность в бюджет города в сумме 4 047,8 тыс. руб.

В соответствии с постановлением от 04.07.2018 № 1537-па «Об изменении условий начисления неустойки (пени) покупателям муниципального имущества» проведена

акция с покупателями, имеющими задолженность по основным платежам, в том числе по процентам за предоставление рассрочки, 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. На основании акта от 30.08.2018 проведено списание пени 8 покупателям муниципального имущества на сумму 638,9 тыс. руб. В ходе проведения акции погашено задолженности на сумму 4 328,82 тыс. руб.

4.2. В течение 2018 года подготовлено и опубликовано информационных сообщений о продаже объектов муниципальной собственности – 94 по 310 лотам, из них:

- о проведении аукциона (конкурса) – 42 по 142 лотам;
- о проведении продажи посредством публичного предложения – 26 по 73 лотам;
- о проведении продажи без объявления цены – 26 по 95 лотам.

При этом продано в 2018 г. только 28 лотов, из них только 11 лотов продано по результатам проведения аукционов, 7 лотов продано посредством публичного предложения (т.е. за 50 % от начальной цены продажи), 10 лотов продано без объявления цены. Суммарная продажная цена по договорам купли-продажи, заключенным в 2018 году (в том числе 4 договора купли-продажи, торги по которым прошли 25.12.2018г.) в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», с учётом земельных участков и двух пакетов акций, составила 102 632,5 тыс. руб.

4.3. В 2018 году по сравнению с 2017 годом увеличилось 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», 11 и 5 договоров соответственно. Однако в 2016 году таких договоров было заключено 14. Составлен акт об аннулировании 1 договора купли-продажи, заключенного 24.07.2017, в связи с необходимостью изъятия земельного участка для муниципальных нужд (на основании решения суда).

4.4. По результатам проведенных аукционов в 2018 году продано право заключения договоров аренды 20 земельных участков под строительство жилых домов на общую сумму 6 576 175,71 руб., из которых 18 участков - под строительство индивидуальных жилых домов, 1 участок – под многоэтажное жилищное строительство, 1 участок – под среднеэтажную жилую застройку. 1 земельный участок продан в собственность граждан для индивидуального жилищного строительства. Под строительство нежилых объектов продано право заключения договоров аренды 13 земельных участков на общую сумму 31 767 007,99 руб., для занятия сельскохозяйственным производством продано право заключения договоров аренды 3 земельных участков.

В течение 2018 года приватизировано без проведения торгов 119 земельных участков, занимаемых индивидуальными жилыми домами, и 22 земельных участка, занимаемых нежилыми объектами (зданиями, строениями, сооружениями), на общую сумму 29 501 287,43 руб.

В 2018г. заключено 38 соглашений о перераспределении земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории муниципального образования на сумму 3 462 449,89 руб. В 2017 г. было заключено 9 таких соглашений.

4.5. В 2018 году внесены изменения в Положение об организации продажи муниципального имущества без объявления цены, утвержденное в 2017г. Указанное Положение вводит понятие экономической нецелесообразности предложенной претендентом цены приобретения имущества, что делает невозможным продажи без объявления цены за символические суммы. В 2018 г. данное Положение дополнено разделом о порядке рассмотрения предложений о цене приобретения нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при продаже без объявления цены более трех раз. Указанный раздел позволяет продавать без объявления цены нежилые помещения, здания, строения, сооружения, земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, не применяя понятие "экономической нецелесообразности предложенной претендентом цены приобретения имущества" при условии одновременного соответствия объекта продаж следующим критериям:

- а) техническое состояние продаваемого объекта является неудовлетворительным или опасным для окружающих;
- б) объект подвергается вандальным действиям со стороны третьих лиц;
- в) продажа без объявления цены объекта, проводимая в соответствии с разделом 4 "Положения об организации продажи муниципального имущества без объявления цены" признана несостоявшейся ввиду отсутствия предложений о цене приобретения не менее 3 раз.

Введением этого раздела планируется повысить интерес со стороны потенциальных покупателей к объектам, являющимся неликвидными.

В 2018 г. в соответствии с указанным Положением проданы 10 объектов муниципальной собственности на общую сумму 25 276 045,15 руб. без учета НДС, в том числе 100% пакет акций АО «Хлебозавод № 3», который выставлялся на торги 33 раза с 2013г. (продажная цена пакета акций АО «Хлебозавод № 3» составила 21 млн. руб.).

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

Муниципальным образованием г. Томском внедрена программа «Аренда за рубль», в рамках которой инвесторам предлагается за свой счет отремонтировать старинные дома, а взамен получить здания в аренду на 49 лет по льготной цене, в связи с возникшей необходимостью проведения ремонта муниципального имущества, относящегося к памятникам архитектуры, Комитетом по управлению имуществом администрации города планируется дополнительно проработать данную практику для возможного применения.

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

1. 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.

За 2018 год подготовлено 90 материалов (возражений администрации города Комсомольска-на-Амуре) по 80 земельным участкам для рассмотрения на заседаниях Комиссии по рассмотрению споров по определению кадастровой стоимости арендованных земельных участков Управления Росреестра по Хабаровскому краю или Хабаровском краевом суде.

Общая сумма выпадающих начислений по арендной плате за землю в бюджет в связи с оспариванием кадастровой стоимости земельных участков в 2018 году составила 116 059,8 тыс. руб.

Кроме того, общая сумма возврата денежных средств в связи с оспариванием кадастровой стоимости земельных участков в 2018 году составила 6 781,91 тыс. руб.

2. В соответствии с приказом Министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края от 21.09.2018 № 42 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края» (далее – Приказ) с 01.01.2019 для целей налогообложения применяется новая кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края.

Но вместе с тем земельные участки, образованные после 01.01.2016 (дата, по состоянию на которую проводилась оценка) и имеющие разрешенное использование, относящееся к группе видов разрешенного использования, отсутствующей на дату оценки на территории кадастрового квартала, в котором образован такой земельный участок, не были оценены.

Ранее действующими Техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 29.06.2007 № П/0152 (признаны утратившей силой Приказом Министерства экономического развития РФ от 03.07.2012 № П/276) было установлено, что в случае если в кадастровом квартале отсутствуют земельные участки одного из видов разрешенного использования, для такого кадастрового квартала рассчитывается среднее (взвешенное по площади) значение удельного показателя кадастровой стоимости (далее – УПКС) земельных участков этого вида разрешенного использования по населенному пункту.

Отсутствие кадастровой стоимости таких земельных участков делает абсолютно невозможным осуществить начисления арендной платы за землю, что в свою очередь приведет к невозможности исполнения местного бюджета от поступления арендной платы.

В настоящее время данный вопрос должен быть урегулирован разделом V Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в ЕГРН соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514, вступающим в силу с 02.03.2019.

Но, учитывая, что в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством РФ, с даты их внесения

в ЕГРН, создается правовая неопределенность по начислению земельных платежей (арендной платы и земельного налога) за период с 01.01.2019 до даты внесения стоимости в ЕГРН по таким земельным участкам.

3. 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.

4. 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».

4. Какие задачи стоят в 2019 году?

1. 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.

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

3. В 2019 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.

4. В 2019 году дополнительно будет разработан механизм применения «арендных каникул» в отношении предлагаемых в аренду пустующих помещений муниципальной собственности.

5. В 2019 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.

6. В целях реализации Указа Президента РФ планируется проведение работы по реорганизации муниципальных унитарных предприятий в акционерные общества, либо изменению их организационно-правовой формы.

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 (часть 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.

Кроме того, Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ в Земельный кодекс РФ были внесены изменения, в том числе в настоящее время основанием для отказа в принятии решения о проведении аукциона является расположения на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные ч. 11 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ.

Указанным выше Законом также внесены изменения в порядок проведения муниципального земельного контроля, в частности, в случае, если по результатам проведенной проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля должностным лицом органа местного самоуправления выявлен факт размещения объекта капитального строительства на земельном участке, на котором не допускается размещение такого объекта. Но при этом, проверки в рамках осуществления

муниципального земельного контроля проводятся в соответствии с утвержденным должным образом ежегодным планом проверок либо при ограниченном ряде случаев проводятся внеплановые проверки.

Таким образом, внесенные изменения в ст. 39.11 Земельного кодекса РФ не решили вопрос проведения аукционов в отношении земельных участков, занятых объектами, как временными, так и не являющимися временными, но не признанных на момент принятия решения о проведении аукциона самовольными постройками.

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 в режиме ВКС.

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.

«Порядок выявления самовольной постройки, принятия решения о сносе самовольной постройки в рамках осуществления муниципального земельного контроля должностными лицами органа местного самоуправления. Применение на практике статьи 55.32 Градостроительного кодекса РФ.».

Примечание: Данные вопросы предлагались администрацией города Комсомольска-на-Амуре к обсуждению и в 2018 году.

8 *Считаете ли вы целесообразным проведение курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли?*

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 автомобильных дорог местного значения, организации транспортного обслуживания жителей, строительства и содержания муниципального жилого фонда, организации культурно-досуговой деятельности, развития физкультуры и спорта и т.п.)».