

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности»

В целях совершенствования порядка распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, предлагается внести ряд изменений в Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности (далее – Положение), утвержденное решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ (в редакции от 02.12.2014 № 614-V ДГ).

Статья 7 Положения регулирует порядок дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения.

В соответствии с указанным порядком муниципальное унитарное предприятие обращается в адрес Администрации города (на имя Главы города или лица, исполняющего его обязанности по руководству деятельности Администрации города) с письмом, содержащим просьбу о даче согласия на отчуждение, и приложением ряда документов, перечень которых является исчерпывающим:

- информация о недвижимом имуществе, подлежащем отчуждению, и характере сделки;

- согласование куратора муниципального унитарного предприятия на отчуждение имущества;

- балансовый отчет на последнюю отчетную дату с отметкой налоговых органов;

- копии документов, подтверждающих право муниципальной собственности на объект недвижимости;

- копии документов, подтверждающих право хозяйственного ведения муниципального унитарного предприятия на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие право пользования муниципальным унитарным предприятием земельным участком, на котором расположен объект недвижимости;

- кадастровый паспорт;

- отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, произведенный независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, подготовленный не позднее чем за месяц до направления заявки в Администрацию города;

- справка о балансовой стоимости недвижимого имущества;

- технико-экономическое обоснование необходимости отчуждения недвижимого имущества и использования полученных средств.

Администрация города вправе отказать в принятии решения о даче согласия на отчуждение муниципального имущества только при отсутствии или неправильном оформлении одного из вышеперечисленных документов. Иных оснований отказа рассматриваемой статьей не предусмотрено, поэтому

в соответствии с пунктом 3 данной статьи Администрация города подготавливает проект решения Думы города о согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием.

Однако учитывая отрицательное отношение Думы города к отчуждению муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, особенно в части последующего отчуждения земельных участков под объектами недвижимости, прочно связанных с такими объектами, предприятия вынуждены нести соответствующие расходы, связанные с содержанием такого имущества, арендой земельных участков и другие.

В целях исключения ряда постоянно возникающих по отчуждению недвижимого имущества вопросов (в том числе связанных с судьбой земельного участка под объектами) предлагаем внести в статью 7 Положения следующие изменения:

1. Скорректировать перечень документов для получения согласия на отчуждение недвижимого имущества, представляемых муниципальным предприятием.

В целях определения технических характеристик предлагаемого к отчуждению объекта недвижимости предлагается дополнить перечень техническим паспортом на строение.

К документам, подтверждающим право пользования муниципальным унитарным предприятием земельным участком, на котором расположены объекты недвижимости (договор аренды), предлагается обязательное приложение актуальной копии кадастрового паспорта земельного участка, а также схемы размещения существующих строений на данном земельном участке.

2. Предполагается, что куратор предприятия при согласовании отчуждения муниципального имущества прорабатывает вопрос наиболее рационального варианта использования муниципального имущества, как с точки зрения курируемого им предприятия, так и с точки зрения собственника имущества – муниципального образования. Поэтому при согласовании отчуждения куратором также рассматривается и прилагается следующая информация:

о принятых мерах для повышения эффективности использования предприятием муниципального имущества и снижения затрат на его содержание, как то ликвидация строения, сдача в аренду, перепрофилирование и другое (в случае отсутствия принятых мер – причины неэффективного использования, при этом простаивание в связи с отсутствием арендаторов не является обоснованной причиной неэффективного использования);

иные сведения, способные повлиять на принятие решения о даче согласия на отчуждение муниципального имущества.

В соответствии с п. 3 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации новый собственник объекта недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды данного земельного участка, в связи с чем для принятия решения о даче согласия на отчуждение необходима информация о назначении, производственной зоне земельного участка, наличии или отсутствии на земельном участке санитарно-защитных зон, о планируемой застройке микрорайона согласно генеральному плану (включая проект планировки и межевания территории), о существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) границах территорий общего пользования («красных линиях»), а также о возможности изменения (уменьшения) границ земельного участка.

Так как данная информация находится в ведении структурного подразделения Администрации города, созданного для осуществления управленческих функций в области градостроительной деятельности и архитектуры, а также в целях сокращения сроков на рассмотрение обращения о даче согласия на отчуждение муниципального имущества, (она) должна запрашиваться куратором предприятия на этапе подготовки пакета документов и прилагаться к обращению.

Куратор предприятия также должен удостовериться в наличии надлежаще оформленного права пользования земельным участком, отсутствии задолженности по договору аренды земельного участка. В случае если предприятием не приложены подтверждающие документы – вправе запросить сведения в соответствующем структурном подразделении Администрации города.

Обращаем внимание, что структурное подразделение Администрации города, в функции которого входит подготовка проекта о согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием, информацией указанной в данном пункте не располагает, в настоящее время при необходимости запрашивает данные сведения в общем порядке. Подготовка и запрос указанных сведений куратором предприятия на этапе подготовки пакета документов позволит сформировать наиболее полную картину, поможет куратору предприятия в принятии решения о согласовании или отказе в согласовании отчуждения муниципального имущества, а главное, позволит исключить возможные негативные последствия для города еще на этапе подготовки обращения.

3. Абзац о технико-экономическом обосновании необходимости отчуждения недвижимого имущества и использования полученных средств предлагается дополнить, пояснив, что данный документ должен содержать исчерпывающие сведения о такой необходимости, подробную расшифровку проведенных расчетов, развернутые таблицы. Каждый довод должен быть подтвержден соответствующим документом.

4. Предлагается дополнить статью разъясняющими пунктами:

повторное обращение в отношении одного и того же объекта муниципального имущества на равных (прежних) условиях не допускается. Повторное обращение в отношении одного и того же объекта муниципального имущества возможно в случае если образовались новые обстоятельства, при этом изменение условий должно быть существенным, в повторном обращении приводятся подробные обоснования. Порядок направления повторного обращения аналогичен первичному, то есть муниципальное унитарное предприятие направляет повторное обращение в адрес Администрации города (на имя Главы города или лица, исполняющего его обязанности по руководству деятельностью Администрации города) с приложением соответствующих документов;

в случае возникновения вопросов Администрация города вправе запрашивать, в том числе в электронной форме, необходимые для рассмотрения обращения документы и материалы;

Администрация города вправе отказать в рассмотрении обращения на отчуждение муниципального имущества в случае, если право пользования предприятием земельным участком, на котором расположен объект недвижимости, не подтверждено или оформлено ненадлежащим образом; обратившееся предприятие имеет задолженность по аренде земельного участка, на котором расположен объект недвижимости; планируется застройка территории, на котором расположен предлагаемый к отчуждению объект недвижимости, или данный объект расположен в планируемых (изменяемых, вновь образуемых) границах «красных линий»; объект недвижимости в нарушение действующего законодательства расположен в границах санитарно-защитных зон.

Статью 24 Положения, регулиующую порядок приватизации муниципального имущества, предлагается скорректировать с учетом ст. 39 Устава города (Администрация города определяет порядок планирования приватизации) и подтвердить полномочия Администрации города в отношении утверждения порядка планирования, разработки прогнозного плана (программы) приватизации.

Статьями 14 и 16 Положения регламентированы условия и порядок предоставления муниципального имущества в аренду и в безвозмездное пользование соответственно.

В пункте 17 статьи 14 предусмотрена обязанность арендатора нести расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию арендованного имущества, вышеуказанные обязанности так же закреплены текстом пункта 10 статьи 16 Положения, за Ссудополучателем муниципального имущества используемого им на основании договора безвозмездного пользования.

Между тем, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах

на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В целях исключения противоречий между действующим федеральным законодательством и муниципальными правовыми актами, в решение Думы города от 07.10.2009 № 604-1V ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности», необходимо внести изменения, установив обязанности Арендаторов и Ссудополучателей муниципального недвижимого имущества, составляющего казну муниципального образования и входящего в состав многоквартирных домов, возмещать понесённые собственником расходы бюджета города на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества.

А также разграничить обязанности собственника и Арендаторов, Ссудополучателей по оплате коммунальных услуг и содержание общедомового имущества, в зависимости от вида арендуемого недвижимого имущества.

Председатель комитета
по управлению имуществом
Администрации города

С.М. Пешков