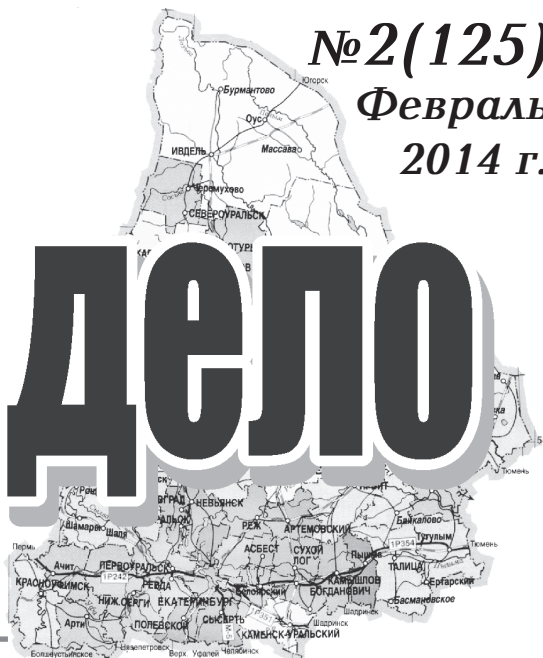


# Думское дело

№2(125)  
Февраль  
2014 г.

Ежемесячный информационно-аналитический вестник Свердловской Региональной общественной организации «Ассоциация депутатов органов местного самоуправления» Издаётся с 2004 года. Распространяется бесплатно.



## Система капитального ремонта многоквартирных домов на территории Свердловской области

**Т**езисы доклада заместителя Председателя Правительства Свердловской области С.М.Зырянова на расширенном заседании комиссии при Губернаторе Свердловской области по мониторингу достижения на территории Свердловской области важнейших целевых показателей социально-экономического развития

Первые два шага в создании системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Свердловской области уже сделаны.

Первый – заложен фундамент нормативно-правовой базы, которая будет полностью регламентировать деятельность системы капитального ремонта многоквартирных домов, Закон Свердловской области «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области» принят

19 декабря 2013г № 127-ОЗ. В течение шести месяцев, т.е. до 1 июля 2014 года, будет принято порядка 20 нормативных актов в целях обеспечения деятельности региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов.

Второй – сбор информации о многоквартирных домах Свердловской области, которая проводилась силами муниципальных образований, ГЖИ и Министерства энергетики и ЖКХ. Проблема «плохое состояние жилого фонда», к сожалению,

до недавнего времени, кроме названия ничего не имела. Нельзя решить проблему, если у нее нет конкретных параметров.

Сегодня мы, хоть и с небольшой погрешностью, можем определить фактическое количество многоквартирных домов на территории нашей области. По данным Свердловскстата на 1.01.2013 года их 107559. По данным муниципаль-

ных образований на их территории находятся 44991 дом блокированной застройки, которые не являются многоквартирными; 807 несуществующих домов (сгоревших, разрушенных и т.д.); фактическое количество многоквартирных домов – 38865. Расхождение фактического количества домов со статистикой составляет 22896 единиц.

Расхождение между статистическими данными и фактическим наличием домов, в разрезе муниципальных образований, не носит

**Продолжение на 2 стр.**

### Муниципальные образования с наибольшим расхождением фактических и статистических данных:

№	Наименование МО	Статистика	Факт	Расхождение	
				кол-во	%
1	Городской округ Пелым	427	26	401	93,9
2	МО Красноуфимский округ	1 545	132	1 413	91,4
3	МО «город Ирбит»	2 153	532	1 621	75,3
4	Каменский городской округ	2 830	831	1 999	70,3
5	Горноуральский городской округ	2 290	739	1 551	67,7
6	Талицкий городской округ	4 328	1 706	2 622	60,6
7	Шалинский городской округ	2 126	856	1 270	59,7
8	Тавдинский городской округ	2 793	1 244	1 549	55,5
9	Мальшевский городской округ	344	171	173	50,3
10	Камышловский городской округ	1 335	671	664	49,7

Начало на 1 стр.

однообразного характера. 40 муниципальных образований из 89 «нашли» все свои дома и не имеют расхождений со статистикой. 10 муниципальных образований, не могут «найти» и половины своих домов.

Не хочу сказать, что здесь плохая работа муниципальных образований. Вызывают недоумение и статистические данные о количестве многоквартирных домов: в Талицком городском округе — 4328, а в муниципальном образовании «город Екатеринбург» — чуть больше 10 тысяч.

С 1 января 2014 года статистическую форму 1-Жилфонд заполняют и предоставляют в статистику органы местного самоуправления. Срок сдачи отчетности до 15 января каждого года. Всем муниципальным образованиям необходимо разобраться с количеством многоквартирных домов и корректно заполнить статистическую отчетность на 1 января 2014 года.

Чрезвычайно важным является определение адресного списка многоквартирных домов подлежащих капитальному ремонту.

В программу капитального ремонта включаются только **многоквартирные дома!**

В соответствии с изменениями, которые внесены в Жилищный Кодекс, многоквартирным домом признается совокупность трех и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме. Из смысла данной нормы следует, что все дома 2-х, 3-х, 4-х квартирные дома, имеющие выход из квартир на придомовую территорию, а не в подъезд **не являются** многоквартирными домами!

В Инструкции по заполнению формы по многоквартирным домам, мы уже давали разъяснения относительно домов блокированной застройки, тем не менее данные дома присутствуют в адресном списке домов для проведения капитального ремонта в муниципальных образованиях Махневское, «город Каменск-Уральский», «город Алапаевск», «город Ирбит»; городских округах Верхнее Дуброво, Верх-

Нейвинский, Верхний Тагил, Верхотурский, Первоуральск, Красноуральск, Среднеуральск; Малышевском, Белоярском, Камышловском, Горноуральском, Кушвинском, Невьянском, Серовском, Сосьвинском, Нижнетуринском, Качканарском, Полевском, Арамилском, Режевском городских округах.

По информации муниципальных образований из 38865 многоквартирных домов в программу капитального ремонта включено 32906 домов, 1764 признаны аварийными, 2900 домов являются ветхими, проведение капитального ремонта которых нецелесообразно, 1295 домов имеют одного собственника.

В соответствии с изменениями, которые внесены в Жилищный Кодекс предусмотрено, что в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, физический износ которых превышает 70%. В Инструкции по заполнению информации по многоквартирным домам, уже обращалось внимание на данную категорию домов. Однако в адресные перечни домов для капитального ремонта включены дома с 1898 года постройки, дома полностью не благоустроенные (с печным отоплением, уличной колонкой и туалетом во дворе).

Настоятельно рекомендуем: дома до 1940 года постройки, не благоустроенные дома визуально осмотреть и совместно с БТИ, по тем домам, которые по мнению муниципалитета не целесообразны для проведения капитального ремонта, определить процент износа.

Общие замечания по предоставленной муниципалитетами информации:

1. Неправильно (не в соответствии и Инструкцией) прописаны **адреса** многоквартирных домов.

2. Текст заполнения вертикальный.

3. Не везде проставлен год постройки. Так как это критерий очередности проведения капитального ремонта, пропуск в данной графе **не допускается**.

4. Низкая заполняемость информации по техническим характеристикам многоквартирных домов.

5. Не все заполнили информацию по проведенному капитальному

ремонту. **Обязательно** должен быть отражен капитальный ремонт проведенный по 185-ФЗ, областным программам (установка общедомовых приборов учета, замена лифтов), капитальный ремонт проведенный за счет муниципальных средств и средств собственников с 1990 года.

Необходимо:

1. Определить точное количество многоквартирных домов и корректно заполнить статистическую форму 1-Жилфонд до 15 января 2014 года.

2. Устранить все замечания по заполнению информации по многоквартирным домам до 20 января 2014 года.

3. Провести работу по оценке целесообразности проведения капитального ремонта на домах до военного года постройки и неблагоустроенных до 1 февраля 2014 года.

План мероприятий по созданию с участием органов местного самоуправления муниципальных образований региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов включает в себя:

1. Разработку региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов до 1 марта 2014 года. На сегодняшний день разработана региональная программа по 20 муниципальным образованиям. По остальным муниципальным образованиям будет разрабатываться по мере устранения всех замечаний.

2. Проведение собраний собственников по выбору формы накопления средств капитального ремонта, в течение 6 месяцев с момента утверждения региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов. Эта работа должна быть проведена с апреля по сентябрь 2014 года.

3. Подготовку и утверждение муниципальных краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов (2015-2017 гг) в срок до 1 сентября 2014 года.

4. Начисление взносов на капитальный ремонт с 1 октября 2014 года.

5. Реализацию региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Свердловской области с 2015 года.

## Новое в распоряжении муниципальной собственности

**Р**ост экономического и финансового потенциала муниципалитетов, необходимый для обеспечения их устойчивого развития, может стимулироваться органами местного самоуправления за счет привлечения инвестиций в развитие производства и инфраструктуры на территориях муниципальных образований, а также развития малого и среднего бизнеса. В свою очередь, развитие и поддержка в муниципалитетах малого и среднего предпринимательства является необходимым условием для создания дополнительных рабочих мест, формирования развитой рыночной инфраструктуры, социально-бытового сектора, удовлетворения потребностей населения в жизненно важных товарах, работах и услугах. Следовательно, органы местного самоуправления не только должны быть заинтересованы в развитии малого и среднего бизнеса, но и активно содействовать этому процессу.

Согласно нормам статьи 16 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ) одной из форм поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства является имущественная поддержка таких субъектов. При этом оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего бизнеса, осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества (статья 18 Федерального закона № 209-ФЗ).

Кроме того, нормы Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 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» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ) предусматривают оказание адресной государственной и муниципальной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства посредством установления для них временной преференции на участие в приватизации государственного или муниципального имущества, арендуемого ими на день вступления в силу этого Федерального закона.

В целях обеспечения имуществен-

ной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и создания дополнительных имущественных гарантий стабильности их деятельности Государственной Думой принят Федеральный закон № 144-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства». Закон внес изменения в Федеральный закон № 209-ФЗ, предусматривающие расширение перечня объектов инфраструктуры, необходимых для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за счет включения в них объектов, обеспечивающих содействие инновационным малым компаниям (промышленные парки, индустриальные парки, агропромпарки, центры коммерциализации технологий, центры коллективного доступа к оборудованию, инжиниринговые центры, центры прототипирования, центры промышленного дизайна, центры трансферта технологий, центры кластерного развития), а также предоставляющие право федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления устанавливать льготы по аренде государственного и муниципального имущества для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся не только социально значимыми видами деятельности, но



и иными приоритетными видами деятельности.

В целях расширения перечня помещений, предлагаемых к выкупу субъектами малого и среднего предпринимательства Федеральный закон № 144-ФЗ, уточняет условия предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства преимущественного права на возмездное приобретение арендуемого ими государственного или муниципального недвижимого имущества. В ранее действующей норме пункта 1 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства могли реализовать указанное преимущественное право только в случае, если арендуемое имущество находилось в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу этого Федерального закона (то есть до 5 августа 2008 года) на основании договора или договоров аренды этого имущества.

Согласно 144-ФЗ для реализации указанного права арендуемое имущество должно будет находиться в временном владении и (или) временном пользовании упомянутых субъектов в течение двух и более лет до 1 сентября 2012 года в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, установленного частью 2' статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ (в редакции данного закона). При этом в соответствии с положениями 144-ФЗ продляется срок действия упомянутого преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства до 1 июля 2015 года.

В указанных выше целях нормами 144-ФЗ также предусматривается:

– возможность приостановле-

**Продолжение на 4 стр.**



Начало на 3 стр.

ния срока, определенного для подписания договора купли-продажи помещения, в случае оспаривания субъектом малого и среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, до момента вступления в силу судебного решения;

– право субъектов малого и среднего предпринимательства обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, взятой за основу для определения цены выкупаемого имущества;

– условие об оплате недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и приобретаемого путем рассрочки субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, равными ежемесячными или ежеквартальными платежами;

– минимальный срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества не менее трех лет.

По данным Минэкономразвития России, внесение указанных и ряда других изменений в нормы Федерального закона № 159-ФЗ позволит субъектам малого и среднего предпринимательства осуществить выкуп дополнительно около 30 тысяч помещений,

находящихся в государственной или муниципальной собственности. Следует отметить, что Федеральным законом 144-ФЗ внесены изменения в нормы Федерального закона № 159-ФЗ, которые существенно расширяют возможности субъектов малого и среднего предпринимательства по приватизации арендуемого ими недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности.

Согласно части 2 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Федерального закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в целях реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества. Статья 9 Федерального закона № 159-ФЗ дополнена новой частью 2-1, согласно которой заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендованного имущества в отношении имущества, включенного в вышеуказанный перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства. При

этом такое заявление может быть направлено при условии, что:

– арендуемое имущество находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение пяти и более лет до 1 сентября 2012 года в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

– арендуемое имущество включено в упомянутый перечень государственного имущества или муниципального имущества в течение пяти и более лет до дня подачи указанного заявления.

Согласно нормам части 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ при получении данного заявления уполномоченные органы обязаны:

– обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления;

– принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

– направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

**Г.Н. АРТЕМЬЕВА,**  
заместитель председателя  
комитета Законодательного  
Собрания Свердловской области  
по региональной политике  
и развитию местного самоуправления.

## Муниципальные земельные торги:

### продажа земельных участков

### или права на заключение договоров аренды земельных участков

**П**ринятие по вопросам управления и распоряжения земельными участками соответствующих актов исполнительными, а не представительными органами муниципальной власти правомерно рассматривать как превышение полномочий, а также в качестве оснований для признания подобных актов недействительными. Установление муниципальными актами дополнительных административных ограничений для допуска к участию в земельных торгах и положений, не основанных на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков, может послужить основанием не только для признания муниципальных торгов недействительными, но и для возникновения коррупционных отношений.

Земля является важнейшим природным ресурсом, служащим базисом любой хозяйственной деятельности,

а также основой функционирования института собственности. Не случайно в ст. 9 Конституции Российской

Федерации провозглашен принцип, согласно которому земля и другие природные ресурсы используются и охраняются как основа жизни и деятельности. Определено, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Таким образом, земельные отношения регулируются государством, как гарантом охраны собственности и обеспечения стабильного развития существующих в этой сфере правоотношений.

Земля представляет собой специ-

фический объект гражданских прав, что обуславливает его особый правовой режим. Основа нормативно-правового регулирования земельных отношений заложена в Конституции Российской Федерации. В частности, решение вопросов владения, пользования и распоряжения землей, земельное законодательство Основной закон относит к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов (пп. «в», «к» ч. 1 ст. 72). Следует отметить, что Земельный кодекс РФ исходит из широкого толкования понятия «земельное законодательство», предусматривая, что на основании и во исполнение Кодекса, федеральных законов, иных правовых актов Российской Федерации, законов и иных правовых актов субъектов

Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Таким образом, в Основном законе государства заложена децентрализация правового регулирования земельных отношений, что отвечает федеративному устройству страны и обосновано необходимостью сочетания в регулировании земельных отношений общегосударственных, региональных и местных интересов.

Дальнейшее развитие вышеуказанных конституционных положений нашло свое закрепление в Земельном кодексе РФ. Кодекс, помимо разграничения предметов ведения органов государственной власти Российской Федерации и ее субъектов, определяет и компетенцию органов местного самоуправления. Согласно п. 2 ст. 11 ЗК РФ органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Кодекс закрепил в императивной форме принцип равного доступа граждан и юридических лиц к приобретению земельных участков в собственность (п. 2 ст. 15), что предопределило нормативное закрепление процедуры торгов при отчуждении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Организация и проведение муниципальных земельных торгов основаны также на нормах п. 2 ст. 11 Кодекса, определивших полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений.

Земельное законодательство наде-

ляет органы местного самоуправления определенными полномочиями в сфере организации и проведения земельных торгов. Согласно п. 1.2 ст. 30 ЗК РФ органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

В соответствии с п. 1 ст. 34 ЗК РФ органы местного самоуправления обязаны:

а) обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, для чего необходимо, в частности, принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений;

б) уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган; в) обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях и заблаговременную публикацию такой информации.

Земельный кодекс содержит указание на необходимость проведения торгов только при предоставлении прав на земельные участки из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. При этом предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 30 Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка. В частности, необходимо, чтобы в отношении земельного участка были соблюдены следующие условия: осуществлен государственный кадастровый учет; определено разрешенное использование земельного участка; определены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы

за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае если участок предоставляется для строительства); принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов). Несоблюдение какого-либо из этих условий может повлечь за собой признание торгов недействительными. Например, ФАС Центрального округа признал недействительным конкурс по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, так как не были четко определены границы участка.

В земельном законодательстве отсутствуют четкие критерии, в соответствии с которыми определяются случаи обязательного проведения торгов при предоставлении прав на земельные участки. Полагаем возможным выделить ряд наиболее общих принципов, с целью реализации которых определяется необходимость применения института торгов в земельных отношениях. К таким принципам относятся:

1) защита интересов общества и государства;

2) обеспечение законности и справедливости сделок с земельными участками, целевое назначение которых имеет большое социально-экономическое значение;

3) повышение прозрачности оборота наиболее значимых категорий земель;

4) обеспечение равного и справедливого доступа к приобретению имущественных прав при наличии интереса широкого круга лиц к конкретному земельному участку.

В тех случаях, когда отсутствует высокий спрос на земельный участок с тем, чтобы обеспечить вовлечение земель в оборот и их экономически выгодное использование, законодатель допускает возможность предоставления земельных участков без проведения торгов (пп. 3 п. 4 ст. 30, п. 2 ст. 30.2, п. 27 ст. 38.1 ЗК РФ, ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Анализ положений ЗК РФ позволяет выделить следующие случаи, когда участки, являющиеся собственностью муниципальных образований, должны быть выставлены на торги:

— передача участков в собственность для строительства (п. 2 ст. 30 ЗК). Исключением из этого правила является предоставление участков по договорам о развитии застроенных терри-

**Продолжение на 6 стр.**

Начало на 5 стр.

торий в соответствии с п. 2.1 ст. 30 ЗК РФ. Поскольку это является исключением из общего правила, на практике важно, чтобы решение о развитии застроенной территории было принято компетентным органом власти, соблюден порядок принятия решения о развитии застроенной территории и проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории. Договор о развитии застроенной территории с победителем аукциона должен быть заключен с соблюдением требований, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ. Соблюдение указанных требований юридически значимо, позволит исключить возможность признания решения органа власти о развитии застроенной территории и результатов аукциона недействительными, а договора о развитии застроенной территории незаключенным или недействительным, а также позволит исключить коррупционные схемы, связанные с предоставлением земельного участка без проведения торгов;

— предоставление земельных участков в аренду или в собственность для жилищного строительства, при этом в соответствии с ЗК РФ торги могут проводиться только в форме аукциона (п. 1, 2 ст. 30.1 ЗК). Исключениями из указанного правила являются случаи предоставления земельных участков единственному участнику аукциона при признании торгов несостоявшимися (п. 27 ст. 38.1 ЗК), а также предоставление участка в аренду для индивидуального жилищного строительства на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в порядке, установленном п. 3 ст. 30.1 ЗК РФ;

— предоставление земельных участков в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства (п. 2 ст. 30.2 ЗК). Торги могут быть проведены только в форме аукциона. В случае, если аукцион признан несостоявшимся, допускается заключение договора аренды земельного участка с единственным участником аукциона;

— предоставление участков в аренду для строительства, если размещение объекта осуществляется в городском или сельском поселении в соответствии с зонированием территорий (п. 4 и п. 11 ст. 30 ЗК). Исключением из

этого правила является положение пп. 3 п. 4 ст. 30 ЗК РФ, которое допускает предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов на основании заявления лица, заинтересованного в предоставлении участка, при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков, если имеется только одна заявка;

— предоставление участка для строительства, если он сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом (например, участок является выморочным имуществом; собственник отказался от участка). В данном случае также применяется рассмотренное ранее правило пп. 3 п. 4 ст. 30 ЗК о возможности приобретения земельного участка в аренду без торгов;

— предоставление участка для нужд сельскохозяйственного производства или участков из состава земель лесного фонда, а также гражданину для ведения личного подсобного хозяйства. В данном случае вывод о необходимости проведения торгов вытекает из анализа п. 11 и п. 4 ст. 30 ЗК. Пункт 11 предусматривает предоставление в рассматриваемой ситуации земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов. Представляется, что в рассматриваемой ситуации Земельный кодекс РФ предусматривает необходимость предоставления на торгах земельных участков в целях строительства объектов для нужд лесного, сельского, личного подсобного хозяйства.

Федеральным законом от 27 декабря 2009 г. № 365-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления» органам местного самоуправления предоставлено право устанавливать **перечни случаев**, когда предоставление находящихся в собственности муниципальных образований земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми соответствующее муниципальное образование вправе распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

Таким образом, круг ситуаций, когда проведение земельных торгов является обязательным, в каждом муниципальном образовании может быть конкре-

тизирован органами власти этих публичных образований.

В то же время не совсем понятно, устанавливаются ли перечни случаев обязательного проведения торгов независимо от целей предоставления земельных участков либо только для ситуаций, когда участок предоставляется в целях строительства. Исходя из анализа названия ст. 30 Земельного кодекса РФ более правильным представляется второй вариант. Например, в Орловской области в соответствии с п. 1.1 ст. 30 ЗК РФ при определении случаев предоставления земельных участков исключительно на торгах Правительство Орловской области приняло во внимание вид объектов строительства.

**Анализ принятых муниципальных нормативных правовых актов** в Орловской, Курской, Брянской, Московской, Вологодской и других областях, а также муниципальными органами власти на территориях республик Карелия, Мордовия, Татарстан, Коми и др. **позволяет выделить следующие сложившиеся тенденции:**

1) не все муниципальные образования воспользовались предоставленными полномочиями на утверждение перечня случаев, когда земельные участки могут предоставляться исключительно на торгах;

2) в некоторых муниципальных образованиях подобные перечни утверждены, но различными органами: в одних муниципальных образованиях — представительными органами власти, а в других — исполнительными органами власти муниципальных образований;

3) в отдельных случаях указанным перечням посвящен специальный акт органа власти муниципального образования, а в некоторых случаях перечни содержатся в положениях о порядке организации и проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договора их аренды, утвержденных представительным или исполнительным органом муниципальной власти.

Порядок организации и проведения земельных торгов определяется правовыми нормами Земельного кодекса РФ и Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства



РФ (далее – Правила), которые не наделяют муниципальные образования полномочиями на принятие нормативных правовых актов, определяющих порядок организации и проведения земельных торгов. Вместе с тем, как показал анализ, большинство муниципальных образований различных субъектов Российской Федерации принимают подобные акты, которые утверждают представительные либо исполнительные органы муниципальной власти, в том числе сельских поселений.

Как показал анализ, подобные акты дублируют положения, предусмотренные федеральными законами и Правилами, но вместе с тем содержат и положения, не соответствующие действующему законодательству, например:

1) из состава сведений, включаемых в содержание извещения о проведении торгов, исключают сведения о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды, а также сведения о форме подачи заявки на участие в торгах и в извещении устанавливают сроки для заключения договора, противоречащие законодательству;

2) исключают возможность продажи земельного участка в кредит (с отсрочкой платежа);

3) информация в извещении о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не соответствует требованиям ст. 44 и 48 Градостроительного ко-

декса РФ (в ред. ФЗ 30.12.2012 г. № 318-ФЗ);

4) некоторые положения требуют представления документов, не предусмотренных Правилами (например, справки налогового органа об отсутствии задолженности в бюджеты всех уровней);

5) некоторые муниципальные акты не предусматривают положения о том, что победителю торгов, отказавшемуся от подписания протокола о результатах торгов, задаток не возвращается;

6) в некоторых муниципальных актах не предусмотрена возможность претендента отозвать принятую организатором торгов заявку на участие в торгах и обязанность организатора торгов вернуть задаток лицу, не допущенному для участия в торгах;

7) некоторые муниципальные акты не содержат однозначного представления об официальном источнике опубликования извещения о проведении торгов.

**Резюме.** Рассматривая нормотворческие полномочия органов местного самоуправления в сфере организации и проведения торгов, а также разграничивая их компетенцию, необходимо учитывать положения п. 5 ч. 10 ст. 35 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», согласно которому к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования относится определение

порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности. С учетом этого установление порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, относится к полномочиям представительных органов муниципальных образований. Принятие по данным вопросам соответствующих актов исполнительными органами муниципальной власти правомерно рассматривать как превышение полномочий, а также в качестве оснований для признания подобных актов недействующими. Нередко муниципальные акты неправомерно устанавливают дополнительные административные ограничения для допуска к участию в земельных торгах и содержат положения, не основанные на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков.

Подобная практика может послужить основанием не только для признания муниципальных торгов недействительными, но и для возникновения коррупционных отношений.

**Е.С. РАЗИНА,**  
заместитель начальника управления  
Минюста России  
по Орловской области

**ИСТОЧНИК:**  
журнал «Государственная власть  
и местное самоуправление»,  
№6, 2013 год

## Проблемы реализации документов территориального планирования

**П**оследние несколько лет в муниципальных образованиях России были связаны с разработкой документов территориального планирования (схем территориального планирования районов и генеральных планов городских и сельских поселений) и решением возникающих с этим проблем: финансирование, сбор исходных данных, процедуры согласования и утверждения.

Казалось бы, проделана огромная работа: документы утверждены, опубликованы, лежат на полке и радуют глаз новыми корешками томов и яркими картами на стене. Сотрудники прокуратуры, подшив копии решений и проверив сроки публикаций документов, не направляют новых запросов. Редкие граждане, посмо-

трев в Интернете схемы и убедившись в наличии родной улицы, вопросами по градостроительной документации не беспокоят. Наконец-то наступила долгожданная передышка, время трудовых подвигов закончилось, и мы можем просто исполнять свои текущие обязанности?

Но, как всегда, надежды так и оста-

лись надеждами. В суете разработки документов и текущих дел осталась практически незамеченной выстраиваемая государством система реализации документов территориального планирования. Мы можем ее критиковать, но не можем отрицать ее наличие (к основным недостаткам относятся отсутствие источников финансирования мероприятий, необходимого опыта подготовки документов у специалистов органов местного самоуправления и большинства проектных организаций).

**Продолжение на 8 стр.**

Начало на 7 стр.

Органам местного самоуправления необходимо выполнить следующие мероприятия в рамках реализации документов территориального планирования (генплана):

- постановка границ населенных пунктов на кадастровый учет;
- разработка проектов планировки;
- разработка программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- разработка схем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения;
- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
- разработка схемы развития транспортной инфраструктуры.

Таким образом, органам местного самоуправления предстоит выполнить в несколько раз больший объем работ, чем подготовка самой документации территориального планирования, а также изыскать финансовые ресурсы на эти работы.

Следовательно, документы территориального планирования явились лишь небольшой видимой верхушкой айсберга, задающей направление развития территории.

Остро стоит в настоящее время проблема низкого качества разработанных документов территориального планирования. Улучшить документацию возможно посредством внесения изменений и корректировок в нее параллельно с ее реализацией. В то же время основным препятствием в реализации, как документов территориального планирования, так и программ и стратегий социально-экономического развития территории является один существенный недостаток, выразившийся в отсутствии указания на конкретные мероприятия и объекты. Ряд муниципальных образований вместо программы действий получает перечень общих слов (способствовать, усилить, развить, привлечь и т. п.).

Трансформация федерального законодательства о полномочиях органов местного самоуправления и составе документов территориального планирования произошла таким образом, что к наиболее значимым и капиталоемким полномочиям органов местного самоуправления отнесены организация в границах поселения, городского округа электро-, газо-,

тепло-, водоснабжения населения, водоотведения, сбора и вывоза бытовых отходов, организация благоустройства территории, дорожная деятельность в отношении автодорог местного значения в границах населенного пункта за счет подготовки и реализации программ комплексного развития коммунальной инфраструктуры муниципального образования и схем развития инженерной инфраструктуры.

В связи с этим необходимо выстроить работу по подготовке программ развития коммунальной инфраструктуры, схем развития инженерной, транспортной инфраструктуры, санитарной очистки и благоустройства территории таким образом, чтобы они не только реализовывали мероприятия генпланов, но и содержали предложения по корректировке соответствующих разделов генеральных планов, и этот процесс должен быть взаимонаправленным.

Органы местного самоуправления за счет выполнения мероприятий вышеуказанных программ и схем (оптимизация систем, строительство и реконструкция различных объектов, внедрение новых технологий, сокращение затрат и издержек) реализуют свои основные полномочия: улучшают качественные показатели территории, привлекают инвесторов, сохраняют население, формируя благоприятную среду на территории муниципального образования.

Основной принцип подготовки документов территориального планирования – обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов той или иной территории – должен применяться и для разработки комплексных программ и схем, принимаемых для реализации документов территориального планирования.

Следовательно, разработка программ комплексного развития коммунальной инфраструктуры и отдельных схем развития инженерной и транспортной инфраструктуры не должна выполняться только узкоспециализированными организациями. Как правило, в таком случае утрачивается комплексный подход, вопросы повышения качества обслуживания населения, экологии, сокращения затрат и оптимизации схем становятся вторичными, а приоритетное значение придается вопросам

удобства эксплуатации, обоснования нового строительства и повышения тарифов. Отрицательные примеры мы можем найти почти в каждом городе:

– крупные подстанции и котельные, размещенные в центре нагрузок, соответственно в центральной части города на основных городских магистралях, что существенно ухудшает условия проживания в соседних кварталах;

– надземное размещение инженерных сетей и сооружений (теплотрасс, ЛЭП, газопроводов).

Реализация документов территориального планирования или создание благоприятной среды жизнедеятельности территории посредством программ комплексного развития коммунальной инфраструктуры и схем развития инженерной и транспортной инфраструктуры – общее дело широкого круга специалистов (градостроителей, коммунальщиков, экономистов, управленцев) и населения. Игнорирование интересов любой заинтересованной стороны приведет к ущербу той или иной программы или схемы и соответственно в последующем отрицательно скажется на городе или селе.

Таким образом, в настоящее время всю работу по подготовке программ комплексного развития коммунальной инфраструктуры и схем развития инженерной и транспортной инфраструктуры необходимо возглавить органам архитектуры и градостроительства, которые не только имеют возможность самостоятельно комплексно оценить проблемы территории, но и располагают необходимыми совещательными органами (в виде градостроительных советов, комиссий по подготовке правил землепользования и застройки), способных рассматривать и принимать взвешенные решения по программам комплексного развития коммунальной инфраструктуры и схемам развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

**А.Ю. ПРОХОРОВ,**  
главный архитектор проектов ООО  
«Научно-проектная  
организация «Южный  
градостроительный центр»»,  
член Союза архитекторов России

**ИСТОЧНИК:**  
журнал «Практика муниципального  
управления» № 6, 2013



**В соответствии с абзацем 3 ч.1 ст.29 Федерального закона  
«Об общественных объединениях» публикуем отчёт об использовании имущества СРОО  
«Ассоциация депутатов органов местного самоуправления» за 2013 год**

Баланс средств	Сумма (руб.)
<b>Остаток средств на 01.01.2013</b>	<b>228 360</b>
<b>Поступило средств, всего</b>	<b>2 629 800</b>
1) благотворительный взнос ОАО «Уралэлектромедь»	637 500
2) благотворительные взносы иных организаций	0
3) плата за обучающие семинары от органов местного самоуправления муниципальных образований	1 986 000
4) арендная плата от Законодательного Собрания Свердловской области	6 300
<b>Израсходовано средств, всего</b>	<b>2 563 792</b>
<b>В том числе:</b>	<b>347 104</b>
– заработная плата сотрудников аппарата исполкома	
– начисления на заработную плату(30,2% )	81 872
– аренда помещений	45 752
– оплата за услуги преподавателей обучающих семинаров и методические материалы	1 134 000
– оплата проживания и обслуживания слушателей обучающих семинаров	595 258
– подготовка справочно-правовых материалов для вестника «Думское дело»	72 105
– услуги типографии по выпуску информационно-аналитического вестника «Думское дело»	157 200
– подписка на газеты и журналы	994
– услуги банка	7 799
– хозяйственные расходы	96 631
– налог, в связи с применением УСН	25 077
<b>Остаток средств на 01.01.2014</b>	<b>294 368</b>
Задолженность органов МСУ муниципальных образований по оплате за семинары на 01.01.2014 г. (2 слушателя).	25 000

## ВОПРОС-ОТВЕТ

**ВОПРОС.** Вправе ли органы местного самоуправления формировать жилищный фонд коммерческого использования для предоставления из него жилых помещений гражданам по договорам коммерческого найма?

**ОТВЕТ.** Нормы п. 3 ст. 2 ЖК РФ предусматривают, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципаль-

ного жилищного фонда. Кроме того, в соответствии с ч. 2 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, ЖК РФ. Согласно п. 3 ч. 2 ст. 19 ЖК РФ под муниципальным жилищным фондом понимается совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципаль-

ным образованиям. Нормы пункта 3 части 3 ст. 19 Кодекса предусматривают также возможность формирования жилищного фонда коммерческого использования. Под ним понимается совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование. Жилые помещения фонда коммерческого использования прежде всего подлежат

**Продолжение на 10 стр.**

## Начало на 9 стр.

предоставлению по договору найма, регламентация которого осуществляется нормами главы 35 ГК РФ. В соответствии с нормами ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. При этом юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора, которое они могут использовать только для проживания граждан. Данные нормы ГК РФ и ЖК РФ не ограничивают состав муниципального жилищного фонда только жилыми помещениями, предоставляемыми гражданам по договорам социального найма, а также не исключают возможность формирования в составе данного фонда жилищного фонда коммерческого использования и предоставление из него жилых помещений гражданам по договорам коммерческого найма (юридическим лицам на основе договора аренды для проживания граждан). Кроме того, в разделе V постановления Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» определяется порядок пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования. Однако, нормы Федерального закона № 131-ФЗ (ст. 14 и 16) относят к компетенции органов местного самоуправления поселений и городских округов обеспечение жилыми помещениями только малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с жилищным законодательством, организацию строительства и содержание муниципального жилищного фонда, а также создание условий для жилищного строительства. При этом Федеральный закон № 131-ФЗ (ст. 50) допускает нахождение в собственности муниципальных образований только жилищного фонда социального использования для обеспечения малоимущих граждан и нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также, с некоторыми

оговорками, специализированного жилищного фонда.

Согласно ч. 2 ст. 14.1 и ч. 2 ст. 16.1 Федерального закона № 131-ФЗ органы местного самоуправления поселения и городского округа вправе решать иные вопросы, не отнесенные к компетенции органов местного самоуправления других муниципальных образований, органов государственной власти и не исключенные из их компетенции федеральными

законами и законами субъектов Российской Федерации, за счет доходов местных бюджетов, за исключением межбюджетных трансфертов, предоставленных из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, и поступлений налоговых доходов по дополнительным нормативам отчислений. Таким образом, указанные положения Федерального закона № 131-ФЗ являются единственным правовым основанием, в соответствии с которым органы местного самоуправления могут обладать полномочиями по предоставлению жилых помещений по договорам коммерческого найма.

Вместе с тем в настоящее время заключение указанных договоров органами местного самоуправления значительно затруднено тем, что согласно пункту 3 ст. 2 ЖК РФ соответствующая возможность может быть реализована ими только в установленном порядке. В то же время в отличие от порядка заключения договоров найма жилого помещения социального использования специальный порядок заключения договоров найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде коммерческого использования не определен ни в нормах ГК РФ и ни в нормах ЖК РФ. При этом в законодательстве РФ также не содержится указаний относительно того, органы власти какого уровня должны регулировать данные вопросы.

Согласно п. 5 ч. 10 ст. 35 Федерального закона № 131-ФЗ в исключительной компетенции представительных органов муниципальных образований находится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности. Полагаем, что предоставление гражданам жилых помещений по договорам коммерческого найма из соответствующего муниципального жилого фонда может быть признано правомерным только

в случае, если представительные органы муниципальных образований определяют данный порядок своими нормативными правовыми актами.

В то же время необходимо учитывать, что отсутствие единых требований и правил на федеральном уровне по регулированию данного вопроса может привести к возникновению многочисленных споров и конфликтов относительно применения указанного порядка и формирования муниципального жилого фонда коммерческого использования, в том числе в случае предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилого фонда по договорам коммерческого найма при наличии потребностей в соответствующих муниципальных образованиях по обеспечению жилыми помещениями граждан по договорам социального найма.

Следует также отметить, что муниципальные образования, в бюджетах которых доля межбюджетных трансфертов из других бюджетов бюджетной системы РФ (за исключением субвенций, а также предоставляемых муниципальным образованиям за счет средств Инвестиционного фонда РФ субсидий и межбюджетных трансфертов на осуществление части полномочий по решению вопросов местного значения в соответствии с заключенными соглашениями) и (или) налоговых доходов по дополнительным нормативам отчислений в течение двух из трех последних отчетных финансовых лет превышала 30 процентов собственных доходов местного бюджета, начиная с очередного финансового года не имеют права устанавливать и исполнять расходные обязательства, не связанные с решением вопросов, отнесенных Конституцией РФ, федеральными законами, законами субъектов РФ к полномочиям соответствующих органов местного самоуправления (ч. 3 ст. 136 БК РФ). При этом данные ограничения должны применяться указанными муниципальными образованиями при осуществлении расходов местных бюджетов на формирование и содержание муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Кроме того, необходимо учитывать, что согласно ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом,

иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. Данные договоры могут быть заключены без проведения торгов в случае предоставления указанного имущества в виде государственной или муниципальной помощи в порядке, установленном данным Федеральным законом.

**ВОПРОС.** Местную администрацию возглавляет глава, замещающий должность на основе контракта. Вправе ли глава муниципального образования, как лицо, заключающее контракт, принимать правовые акты о премировании главы местной администрации и о предоставлении ему отпуска? Если да, то какова форма данного акта?

**ОТВЕТ.** Согласно ч. 4 ст. 43 Федерального закона № 131-ФЗ глава муниципального образования в пределах своих полномочий, установленных уставом муниципального образования и решениями представительного органа муниципального образования, издает постановления и распоряжения по вопросам организации деятельности представительного органа муниципального образования, если глава муниципального образования исполняет полномочия председателя представительного органа, или постановления и распоряжения местной администрации, если исполняет полномочия главы местной администрации.

Вместе с тем Федеральный закон № 131-ФЗ предусматривает возможность принятия главой муниципального образования правовых актов и по другим, не указанным в ч. 4 ст. 43 Федерального закона № 131-ФЗ, вопросам. В частности, глава муниципального образования назначает публичные слушания, а также собрания граждан в случае, если от него исходила инициатива их проведения. Таким образом, системный анализ Федерального закона № 131-ФЗ показывает, что глава муниципального образования как высшее должностное лицо муниципального образования вправе издавать не только правовые акты, предусмотренные частями 4 и 6 ст. 43 Федерального закона № 131-

ФЗ, но и иные акты в рамках своих полномочий, определенных уставом муниципального образования в соответствии с федеральным законодательством.

Глава местной администрации, замещающий должность по контракту, является муниципальным служащим. В соответствии с Федеральным № 25-ФЗ нанимателем для муниципального служащего является муниципальное образование, от имени которого полномочия нанимателя осуществляет представитель нанимателя. При этом из положений Федерального закона № 25-ФЗ следует, что представитель нанимателя – это лицо, наделенное полномочиями по совершению от имени муниципального образования действий, связанных с приемом на муниципальную службу, ее прохождением и прекращением. То есть указанное лицо осуществляет те же действия, которые совершает работодатель. Однако ТК РФ термины «наниматель» и «представитель нанимателя» не употребляется. Для того, чтобы обеспечить возможность применения положений ТК РФ к муниципальным служащим, Федеральный закон № 25-ФЗ использует не просто термин «представитель нанимателя», а дает его расшифровку, указывая «представитель нанимателя (работодатель)». Таким образом, термин «представитель нанимателя (работодатель)», используемый Федеральным законом № 25-ФЗ следует рассматривать как аналогичный термину «работодатель», используемому в ТК РФ.

Федеральный закон № 25-ФЗ указывает, что представителем нанимателя (работодателем) может быть глава

муниципального образования, руководитель органа местного самоуправления, председатель избирательной комиссии муниципального образования или иное лицо, уполномоченное исполнять обязанности представителя нанимателя (работодателя). В отношении главы местной администрации, замещающему должность на основе контракта, непосредственно Федеральным законом № 131-ФЗ установлено, что контракт с ним заключается главой муниципального образования. Соответственно, он исполняет все полномочия работодателя, в том числе по вопросам материального поощрения, предоставления отпуска, применения мер дисциплинарного взыскания, но при условии, если иное не установлено контрактом.

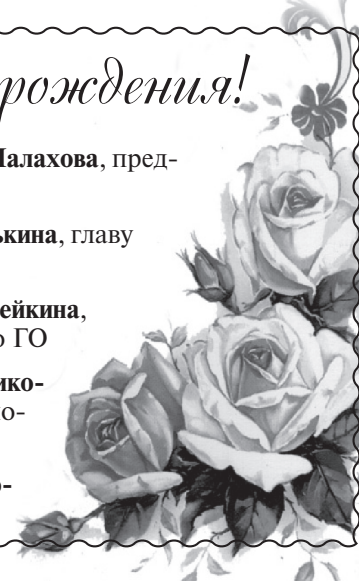
Постановления, как правило, принимаются по вопросам, требующим нормативного регулирования, а по вопросам оперативного характера издаются распоряжения. Таким образом, если контрактом принято решение по указанным аспектам трудовых правоотношений с главой местной администрации отнесено к полномочиям главы муниципального образования, он издает соответствующие распоряжения.

**ИСТОЧНИК:**

*«Практика применения законодательства о местном самоуправлении» в разъяснениях Комитета Государственной Думы по вопросам местного самоуправления. Издание Государственной Думы Москва, 2011*

*Поздравляем с днём рождения!*

- ◆ 8 марта – Константина Александровича Малахова, председателя Думы Североуральского ГО
- ◆ 16 марта – Александра Александровича Оськина, главу Кировградского ГО
- ◆ 25 марта – Валерия Владимировича Белошейкина, председателя Думы Асбестовского ГО
  - Владимира Петровича Гребенщикова, председателя Думы ГО Богданович
  - Алексея Александровича Сафонова, главу Сосьвинского ГО





07-08 апреля 2014 года

СРОО «Ассоциация депутатов органов местного самоуправления» совместно с комитетом Законодательного Собрания Свердловской области по региональной политике и развитию местного самоуправления при участии специалистов филиала ФГБОУ ВПО «Государственный университет управления» (город Обнинск) проводят обучающий семинар по теме

**«Организация муниципального контроля»**

Плата за участие в семинаре одного слушателя составляет 12 500 рублей и включает в себя стоимость обучения и методического материала, проживания и питания на базе отдыха «ИВОЛГА» (д. Кадниково, Сысертского района).

По окончании семинара выдается удостоверение о повышении квалификации государственного образца.

Заявки на участие в семинаре направлять в аппарат исполкома «Ассоциации депутатов органов местного самоуправления» по факсу (34368) 9-65-67, на электронную почту: [deputat@ugmk.com](mailto:deputat@ugmk.com), справки по тел. (34368) 9-65-22.

## ПРОГРАММА СЕМИНАРА

### 1. Представительный орган (ПО) муниципального образования (МО) и контрольная деятельность в местном самоуправлении (МСУ)

- 1.1. Законодательное регулирование контрольной деятельности в МСУ
- 1.2. Субъекты контрольной деятельности на территории МО
- 1.3. Контрольные полномочия ПО
- 1.4. Контрольные полномочия депутатов ПО МО
- 1.5. Контрольные полномочия главы МО
- 1.6. Контрольные полномочия местной администрации (МА) МО
- 1.7. Контрольные полномочия должностных лиц МА МО
- 1.8. Полномочия контрольного органа МО
- 1.9. Контрольные полномочия органов государственной власти в МСУ
- 1.10. Контрольные полномочия правоохранительных органов
- 1.11. Система контроля в МСУ
- 1.12. План работ по созданию системы контроля в МО

### 2. Контрольно-счетный орган (КСО) МО

- 2.1. Контрольно-счетный орган МО: место в системе органов МСУ
- 2.2. Положение о контрольно-счетном органе
- 2.3. Структура и штатное расписание контрольно-счетного органа
- 2.4. Регламент деятельности контрольно-счетного органа
- 2.5. Планирование деятельности контрольно-счетного органа
- 2.6. Контроль деятельности ПО МО со стороны контрольно-счетного органа
- 2.7. Контроль деятельности МА МО со стороны контрольно-счетного органа
- 2.8. Критерии эффективности деятельности контрольно-счетного органа
- 2.9. Отчетность контрольно-счетного органа
- 2.10. Обеспечение и гарантии деятельности контрольно-счетного органа МО
- 2.11. Межмуниципальное сотрудничество КСО в субъектах РФ и в РФ
- 2.12. План работ по повышению эффективности деятельности КСО МО

### 3. Взаимодействие ПО МО с другими субъектами контрольной деятельности

- 3.1. Взаимодействие с депутатами ПО МО
- 3.2. Взаимодействие с КСО МО
- 3.3. Взаимодействие с МА МО
- 3.4. Взаимодействие с органами территориального общественного самоуправления
- 3.5. Взаимодействие с федеральными органами государственной власти
- 3.6. Взаимодействие с органами государственной власти субъектов РФ
- 3.7. Взаимодействие с органами прокуратуры
- 3.8. Взаимодействие с органами внутренних дел
- 3.9. Взаимодействие с органами судебной системы
- 3.10. Взаимодействие с некоммерческими организациями и общественными объединениями граждан
- 3.11. Взаимодействие с гражданами
- 3.12. План работ по созданию коммуникационной системы МО в сфере контрольной деятельности

### 4. Система муниципальных правовых актов (МПА) и контрольная деятельность

- 4.1. Перечень МПА, необходимых для осуществления контрольной деятельности в МО
- 4.2. Общие требования ко всем МПА, выполнение которых необходимо для осуществления контрольной деятельности в МО
- 4.3. Требования к МПА, регулирующим управление муниципальными финансами
- 4.4. Требования к МПА, регулирующим управление муниципальным имуществом
- 4.5. Требования к МПА, регулирующим управление муниципальными землями, лесами и водными объектами
- 4.6. Требования к МПА, регулирующим осуществление муниципального заказа
- 4.7. Требования к МПА, регулирующим осуществление тарифной политики
- 4.8. Требования к МПА, регулирующим развитие МО
- 4.9. Требования к МПА, регулирующим непосредственное осуществление и участие населения в осуществлении МСУ
- 4.10. Требования к МПА, регулирующим муниципальную службу в МО
- 4.11. Система контроля за соблюдением МПА на территории МО
- 4.12. План работ по совершенствованию системы МПА МО для повышения эффективности контрольной деятельности

### 5. Контроль муниципальных финансов

- 5.1. Контроль подготовки бюджета МО на следующий год

- 5.2. Текущий контроль исполнения бюджета МО
- 5.3. Итоговый контроль исполнения бюджета за предыдущий год
- 5.4. Контроль поступления в бюджет местных налогов и сборов
- 5.5. Контроль поступления в бюджет неналоговых доходов
- 5.6. Контроль муниципальных заимствований, в т.ч. за проведением муниципальных лотерей
- 5.7. Контроль осуществления муниципального заказа
- 5.8. Контроль использования средств бюджетополучателями
- 5.9. Контроль бюджетных кредитов
- 5.10. Контроль разработки и реализации перспективного финансового плана МО
- 5.11. Система муниципального финансового контроля
- 5.12. План работ по созданию в МО системы муниципального финансового контроля

### 6. Контроль территориальных ресурсов (земля, леса, водные объекты) МО

- 6.1. Контроль разработки, принятия и последующего соблюдения документов территориального планирования МО
- 6.2. Контроль разработки, принятия и последующего соблюдения правил землепользования и застройки на территории МО
- 6.3. Контроль информационного обеспечения градостроительной деятельности на территории МО
- 6.4. Контроль учета земельных участков на территории МО и поступления земельного налога в бюджет МО
- 6.5. Осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель МО
- 6.6. Осуществление муниципального лесного контроля
- 6.7. Контроль использования водных объектов, расположенных на территории МО
- 6.8. Экологический контроль на территории МО
- 6.9. Контроль благоустройства территории МО
- 6.10. Контроль размещения и эксплуатации рекламных конструкций на территории МО
- 6.11. Контроль эффективности управления территориальными ресурсами МО
- 6.12. План работ по созданию системы контроля территориальных ресурсов МО

### 7. Контроль муниципального имущества

- 7.1. Контроль приобретения, учета и страхования муниципального имущества
- 7.2. Контроль оценки и амортизации муниципального имущества
- 7.3. Контроль использования муниципального имущества, предназначенного для обеспечения деятельности органов МСУ
- 7.4. Контроль использования муниципального имущества, переданного муниципальным предприятиям и учреждениям
- 7.5. Контроль использования муниципального имущества, переданного в советы и ассоциации МО, в межмуниципальные хозяйственные общества и некоммерческие организации
- 7.6. Контроль аренды (включая концессию) муниципального имущества
- 7.7. Контроль залога муниципального имущества
- 7.8. Контроль репрофилирования муниципального имущества
- 7.9. Контроль отчуждения муниципального имущества
- 7.10. Осуществление муниципального жилищного контроля
- 7.11. Контроль эффективности управления муниципальным имуществом
- 7.12. План работ по созданию системы контроля муниципального имущества

### 8. Контроль соблюдения и защита прав граждан в МО

- 8.1. Полномочия органов МСУ по защите прав потребителей
- 8.2. Контроль муниципальных услуг
- 8.3. Контроль государственных услуг на территории муниципального образования
- 8.4. Рассмотрение жалоб потребителей и принятие соответствующих мер
- 8.5. Консультирование потребителей по вопросам защиты их прав
- 8.6. Судебная защита прав потребителей (неопределенного круга потребителей)
- 8.7. Взаимодействие с органами Роспотребнадзора
- 8.8. Взаимодействие с обществами защиты прав потребителей
- 8.9. Защита трудовых прав граждан
- 8.10. Защита прав муниципальных служащих
- 8.11. Система контроля соблюдения и защиты прав граждан в МО
- 8.12. План работ по созданию системы контроля соблюдения и защиты прав граждан в

Учредитель:  
Свердловская региональная общественная организация «Ассоциация депутатов органов местного самоуправления»  
г. Верхняя Пышма, ул. Юбилейная, 9а, оф. 301  
Главный редактор: Овечкина Н.Н.  
тел.: (343 68) 9-65-22, факс: (343 68) 9-65-67  
e-mail: [deputat@ugmk.com](mailto:deputat@ugmk.com)

Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Уральскому Федеральному округу.  
Per. № ПИ № ФС 11-0579  
Отпечатано в ООО «Офсет Плюс», г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, 1а. Тираж 2000 экз. Заказ № 18.  
Время подписания в печать 28.01.2014 г. в 12.00. Фактически в 12.00.

**АДРЕС РЕДАКЦИИ И ИЗДАТЕЛЯ:**  
624090, г. Верхняя Пышма,  
ул. Юбилейная, 9а, оф. 301  
тел./факс: (34368) 9-65-67  
e-mail: [deputat@ugmk.com](mailto:deputat@ugmk.com)