



Ассоциация «Совет муниципальных образований Самарской области»

Информационный вестник
№136 июль 2014 года

Нововведения федерального законодательства

Изменения Земельного кодекса

Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносит в Земельный кодекс РФ и в ряд законодательных актов изменения, касающиеся вопросов возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки.

В частности:

определяются особенности приобретения гражданами и юридическими лицами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов, а также за плату и бесплатно;

предусматривается возможность использования гражданами и юридическими лицами земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков;

уточняются правовые нормы, определяющие понятие «земельный участок», уста-

навливающие порядок образования земельных участков, содержание вещных и иных прав на земельные участки, виды и условия сделок с земельными участками.

Отдельно регулируются отношения в области установления сервитутов, перераспределения земель, передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ.

Гражданский кодекс РФ дополнен статьей, предусматривающей отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Кроме того, Лесной кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», ряд других федеральных законов приведены в соответствие с изменениями, внесенными в Земельный кодекс РФ.

Продолжение на стр.2,3,4

В ЭТОМ НОМЕРЕ:

Изменения Земельного кодекса	2,3,4
Комментарии Комитета Государственной Думы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления к Федеральному закону от 27.05.2014 № 136-ФЗ	5,6
О Федеральном законе «О стратегическом планировании в РФ»	6
Самарская межрайонная природоохранная прокуратура информирует	7,8
О выдаче доверенностей органами местного самоуправления	8

Федеральный закон от 27.05.2014 N 136-ФЗ

«О внесении изменений в статью 26.3 Федерального закона

«Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Комментарии Комитета Государственной Думы Российской Федерации по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления на стр.5,6

Кроме того вносятся изменения в:

- Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;

- Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Гражданин РФ теперь вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса РФ либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса РФ.

Кроме того, устанавливается, что в случае, если на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта (за исключением территорий субъектов РФ - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и предназначенном для ведения сельскохозяйственного производства, отсутствуют здания или сооружения и такой земельный участок предоставлен сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, указанные лица впра-

ве приобрести земельный участок в собственность по цене, установленной законом субъекта РФ в размере не более 15% его кадастровой стоимости.

Арендатор земельного участка, который предоставлен из земель сельскохозяйственного назначения или земель населенного пункта и предназначен для ведения сельскохозяйственного производства и на котором отсутствуют здания или сооружения, вправе приобрести такой земельный участок в собственность по указанной цене, в случае, если право аренды этого арендатора возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения таким земельным участком на право аренды.

В частности, предусматривается, что в случае, если право на недвижимое имущество возникает на основании соглашения или договора с органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственная регистрация права может быть осуществлена на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления либо на основании заявления лица, которое заключило с органом государственной власти или органом местного самоуправления соответствующие договор или соглашение.

Также устанавливается, что внеочередное общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) по вопросу о досрочном прекращении полномочий председателя правления соответствующего объединения или досрочном переизбрании членов правления соответствующего объединения

может быть проведено при отсутствии решения правления о проведении этого собрания при условии соблюдения установленного порядка уведомления членов соответствующего объединения о проведении этого собрания.

Определено, что отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о ранее учтенных земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в необходимом объеме и отсутствие установленных в соответствии с законодательством РФ границ таких земельных участков не являются препятствием, в частности, для выдачи (направления) кадастровых паспортов таких земельных участков.

Российская газета в день подписания закона Президентом РФ опубликовала комментарии заместителя министра экономического развития РФ П.Э.Королева (выпуск от 23.06.2014).

Для желающих приобрести участок отпадает необходимость «договариваться» с местной властью. Можно потребовать у муниципалитета выставить на продажу приглянувшиеся сотки.

С молотка пойдут и невогребанные земли в федеральной собственности, а также долгострой. Расширяются возможности для получения участка бесплатно в малонаселенных районах.

Дачники получают право на так называемую прирезку земли. Новый закон также вводит процедуру формирования участков по инициативе граждан и бизнеса. В пределах границ каждого муниципального образования заранее будет ясно, что и где можно строить.

Продолжение на стр.3

Самарская межрайонная природоохранная прокуратура информирует

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 27.05.2014 № 136-ФЗ «О внесении изменений в статью 26.3 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» нормативные правовые акты, действующие в муниципальных образованиях Самарской области необходимо привести в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Так, Федеральным законом от 27.05.2014 № 136-ФЗ внесены существенные изменения в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». В соответствии с принятым Федеральным законом существенно сужен круг вопросов местного значения сельского поселения. К их числу не относятся вопросы организации в границах поселения водоснабжения и водоотведения; участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения; организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора; организация использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения; создание, развитие и обеспечение охраны лечебно-оздоровительных

местностей и курортов местного значения на территории поселения; осуществление муниципального контроля в области использования и охраны особо охраняемых природных территорий местного значения и иные вопросы.

В соответствии с ч. 4 ст. 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» данные вопросы решаются органами местного самоуправления соответствующего муниципального района.

Органы местного самоуправления сельского поселения согласно действующему законодательству осуществляют следующие полномочия: формирование, утверждение, исполнение бюджета поселения и контроль за исполнением данного бюджета; установление, изменение и отмена местных налогов и сборов поселения; владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения; обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов поселения; создание условий для обеспечения жителей поселения услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания; создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры; обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры и массового спорта, организация проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий поселения;

формирование архивных фондов поселения; утверждение правил благоустройства территории поселения, устанавливающих в том числе требования по содержанию зданий (включая жилые дома), сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения; установление порядка участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий; организация благоустройства территории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм), а также использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения; присвоение наименований улицам, площадям и иным территориям проживания граждан в населенных пунктах, установление нумерации домов; содействие в развитии сельскохозяйственного производства, создание условий для развития малого и среднего предпринимательства; создание условий для деятельности добровольных формирований населения по охране общественного порядка.

Продолжение на стр.8

Изменения в законодательстве

Начало на стр.1,2

Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Павел Эдуардович, раз доступных для покупки участков станет больше, значит, цены на них упадут?

Павел Королев: Да, если верить учебнику экономики, рост предложения на рынке снижает цены. Но каждая территория имеет свои особенности. Например, в Подмосковье, где рынок перегрет, сложно ожидать снижения цен.

Очевидно, однако, что распределение участков приобретет более народный характер, а спекулятивной составляющей будет меньше. Людям будет проще купить участок напрямую у муниципалитета, а не у перекупщиков.

И кто сможет получить землю бесплатно?

Павел Королев: Ясно, что в глухой глубинке продавать участки с торгов бессмысленно, на них просто никто не придет. Напротив, туда нужно людей привлекать. Поэтому в малонаселенных местностях специалисты, которых на селе не хватает, смогут получать земельные участки в безвозмездное пользование, а по истечении шести лет - в собственность. Перечень таких муниципальных образований и категорий граждан будет устанавливаться региональными законами.

Вы говорили, что дачники получат возможность прирезать себе землю. Как это сделать?

Павел Королев: Это очень важное изменение для граждан - возможность легально за плату оформлять так называемые прирезки к своим дачным, садовым участкам, участкам под жилыми домами. Естественно, если это не земля общего пользования или не участок соседа. Цена на эту землю будет значи-

тельно ниже рыночной, поскольку никаким другим образом ее использовать нельзя. Тем более что, как правило, речь идет об уже фактически огороженных землях. Такие самозахваты встречаются сплошь и рядом.

А как будет решаться судьба долгостроев?

Павел Королев: Под стройку земля с торгов будет отдаваться в аренду только на нормативный срок строительства, максимум на 10 лет. По истечении этого срока орган местного самоуправления имеет полное право участок вместе с долгостроем продать.

Чтобы жители не ходили десятилетиями вокруг огороженного котлована. Это заставит застройщиков более ответственно относиться к своим проектам.

И все это станет возможным благодаря новому закону. Как же изменится порядок предоставления муниципальной земли?

Павел Королев: Перемены будут очень существенными. Сейчас система распределения земельных ресурсов непрозрачна, во многом противоречива, обременена излишними согласованиями и тянется слишком долго, иногда до трех лет.

Вопрос о том, выставлять свободный муниципальный участок на продажу или нет, решается произвольно местными властями, нет исчерпывающего перечня причин для отказа в предоставлении участка, установленных сроков для принятия органами власти необходимых решений. Определены только сроки кадастрового учета и регистрации права собственности. Все остальное - на усмотрение чиновников. Потенциальные покупатели земли вынуждены вы-

ступать просителями, «договариваться» с местной властью.

Новый закон разрабатывался, обсуждался 5 лет, он обобщил почти 25-летний опыт выстраивания рыночных правоотношений в землепользовании. В нем много детально прописанных процедур прямого действия (неслучайно документ занимает более трехсот страниц), с конкретными и достаточно краткими сроками их выполнения. В целом они не должны превышать трех месяцев.

Избыточные согласования исключены?

Павел Королев: Конечно. Теперь не надо готовить и согласовывать акт выбора участка, который дублирует градостроительную документацию. Именно с актом выбора сегодня связаны почти все неформальные отношения с органами власти при предоставлении участка.

При подготовке акта выбора орган власти по своему усмотрению решал, какой объект и с какими параметрами построить. Фактически это превратилось в переговорный процесс между органами власти и заявителями. В этом году по всей территории страны завершается утверждение правил землепользования и застройки. Поэтому теперь вопрос о том, какой объект и с какими параметрами можно построить, уже не может быть предметом переговоров - это должно быть определено в градостроительном регламенте.

Соответственно, порядок предоставления земельных участков будет основываться на генплане территории, правилах землепользования и застройки, а также документации по планировке территорий.

Продолжение на стр.4

Изменения в законодательстве

Федеральный закон от 27.05.2014 N 136-ФЗ

«О внесении изменений в статью 26.3 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Комментарии Комитета Государственной Думы Российской Федерации по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления

Начало на стр.5

В связи с этим после 1 января 2015 года законами субъекта Российской Федерации (постоянно или на определенный переходный период) может быть также установлен перечень вопросов местного значения сельских поселений, который будет полностью или частично идентичен перечню вопросов местного значения, предусмотренному нормами Федерального закона №131-ФЗ для городских поселений.

Таким образом, положения

указанных законодательных актов устанавливают переходный период для подготовки органов местного самоуправления сельских поселений и муниципальных районов к решению вопросов местного значения сельских поселений и муниципальных районов в соответствии с нормами Федерального закона №131-ФЗ (в редакции Федерального закона № 136-ФЗ), а также позволяют субъектам Российской Федерации осуществлять его продление на

необходимый срок, в течение которого органы местного самоуправления сельских поселений и муниципальных районов соответствующих субъектов Российской Федерации смогут эффективно подготовиться к решению указанных вопросов, в том числе с точки зрения их финансового обеспечения за счет средств соответствующих местных бюджетов и организационных возможностей органов местного самоуправления указанных муниципальных образований.

Федеральный закон от 28.06.2014 N 172-ФЗ

«О стратегическом планировании в Российской Федерации»

Установлены правовые основы стратегического планирования в области социально-экономического развития и обеспечения национальной безопасности Российской Федерации

Федеральным законом предусмотрены:

полномочия органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления в сфере стратегического планирования;

принципы стратегического планирования (в том числе единства и целостности, разграничения полномочий, преемственности и непрерывности, сбалансированности системы стратегического планирования, результативности и эффективности, ответственности участников

стратегического планирования, прозрачности (открытости), реалистичности, ресурсной обеспеченности);

задачи стратегического планирования (в частности, координация государственного и муниципального стратегического управления и мер бюджетной политики, определение приоритетов социально-экономической политики, целей и задач социально-экономического развития Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований, отдельных отраслей и сфер государственного и муниципального управления, обеспечения национальной безопасности РФ);

виды документов стратегического планирования (в том числе ежегодное послание Президента РФ Федеральному Собранию РФ, стратегия социаль-

но-экономического развития РФ, стратегии социально-экономического развития макрорегионов, стратегический прогноз РФ, государственная программа вооружения и др.);

порядок общественного обсуждения проектов документов стратегического планирования;

порядок государственной регистрации документов стратегического планирования;

порядок реализации документов стратегического планирования;

цель и задачи мониторинга реализации документов стратегического планирования.

Признан утратившим силу Федеральный закон от 20.07.1995 N 115-ФЗ "О государственном прогнозировании и программах социально-экономического развития Российской Федерации".

Изменения в законодательстве

Начало на стр.1,2,3

Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ**"О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Что это означает на практике?

Павел Королев: Это означает, что власть должна понимать перспективы развития «своего» муниципального образования и заранее определить предназначение той или иной ее части. В том числе зарезервировать то, что может потребоваться в будущем.

Иначе говоря, власть должна быть компетентна. Таким образом, мы входим в режим внятного управления земельными ресурсами, когда потенциальный правообладатель, инвестор понимает, что, к примеру, вот здесь он может строить здание, но не выше трех этажей. Альтернатива - нынешний режим постоянных переговоров с администрацией, торга за то, чтобы получить участок или построить дом на один-два этажа выше.

Гражданин или юридическое лицо, глядя на публичную кадастровую карту, будет видеть, на какие земли он может претендовать, и выбирать участок, исходя из уже определенных параметров застройки. Определиться с участком, нужно подать заявление с требованием выставить его на продажу.

Если участок не сформирован и нет утвержденного проекта межевания территории, а обычно это именно так, то заявитель разрабатывает схему его расположения на кадастровом плане, которую власти должны согласовать в течение 30 дней - на этот счет в законе также предусмотрена прямая норма. А далее муниципалитет обязан объявить о готовящейся продаже и, при наличии хотя бы двух претендентов, провести торги. Начальной ценой будет кадастровая стоимость участка.

А если случится, что уже внесенный в кадастр за счет заявителя участок уйдет на торгах другому покупателю?

Павел Королев: Гражданам, которые претендуют на участки для индивидуального жилищного строительства, ведения дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства, это не грозит. Они будут тратить на кадастровые работы уже после того, как власти проведут предварительную публикацию и убедятся в отсутствии других претендентов на участок. Для юридических лиц такой риск существует, но он несопоставим с полной невозможностью подойти к торгам, как это происходит сегодня.

Сохраняется возможность предоставления участков без аукциона, но по закрытому перечню оснований - многодетным семьям, под объекты государственного и муниципального значения, сельхозпроизводителям после трех лет аренды и т. д.

Что будет с землями, находящимися в федеральной собственности?

Павел Королев: Они будут переданы в муниципальную собственность. Это может коснуться более половины всех федеральных земель, если не считать лесной фонд. Не подлежат передаче муниципалитетам только те земли, которые необходимы для реализации федеральной властью своих полномочий. Но скорость этого процесса будет зависеть от активности местных властей.

По сути, это ввод в экономический оборот очень мощного земельного ресурса. У нас же все предприятия еще не так давно были государственными, и до

90 процентов территории некоторых муниципальных образований до сих пор приходится на земли в федеральной собственности. После передачи в муниципальную собственность муниципалитет может выставить их на торги, может отвести их под социальные, культурные объекты. Представим ситуацию, когда в центре города на месте обанкротившегося предприятия находится большой участок земли в федеральной собственности. На нем после передачи муниципалитету могут устроить парк или построить больницу.

Насколько муниципалитеты готовы ко всем этим переменам?

Павел Королев: Муниципалитетам реформа выгодна. Она делает их экономически сильнее, и это очень важно, потому что у них - все полномочия, на них все обязанности, а ресурсов у них мало. Проблемы могут возникнуть в связи с тем, что недобросовестным главам муниципальных образований придется расстаться с возможностью торговаться самим и находиться в процессе вечных переговоров.

Закон вступает в силу 1 марта 2015 года. Зачем нужна такая длительная отсрочка?

Павел Королев: За это время нужно издать ряд подзаконных нормативных актов правительства РФ. Синхронизировать принятые федеральные акты с рядом ведомственных, а также региональными и муниципальными нормативно-правовыми актами. Органам местного самоуправления нужно подготовиться к реализации полномочий. А мы окажем за этот период содействие в их практическом правоприменении.

Изменения в законодательстве

Федеральный закон от 27.05.2014 N 136-ФЗ

«О внесении изменений в статью 26.3 Федерального закона

«Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Комментарии Комитета Государственной Думы Российской Федерации
по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления

Общероссийским Конгрессом муниципальных образований обратился в Комитет Государственной Думы Российской Федерации по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления для разъяснения порядка перехода к исполнению сельски-

ми поселениями сокращенного Федеральным законом от 27.05.2014 № 136-ФЗ «О внесении изменений в статью 26.3 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов

Российской Федерации» и Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» перечня вопросов местного значения.

Далее размещен текст ответа
Председателя Комитета В.Б. Ки-

Комитет Государственной Думы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления сообщает следующее.

В настоящее время нормами статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 131-ФЗ) с учетом внесенных в неё изменений устанавливается отдельный перечень вопросов местного значения городских и сельских поселений. При этом в связи со спецификой и особенностями обеспечения жизнедеятельности населения на сельских территориях в Федеральном законе № 131-ФЗ перечень вопросов местного значения сельских поселений по отношению к перечню вопросов местного значения городских поселений сокращен. Иные вопросы местного значения, установленные Федеральным законом №131-ФЗ для поселений и не отнесенные к вопросам местного значения сельских поселений в соответствии с данным Федеральным законом, на территориях сельских поселений будут осуществляться органами местного самоуправления соответствующих муниципальных районов.

Информируем Вас о том, что

в настоящее время принят Федеральный закон от 23.06.2014 №165-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Его положения вносят изменения в статью 4 Федерального закона от 27.05.2014 № 136-ФЗ «О внесении изменений в статью 26.3 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 136-ФЗ). Они предусматривают, что до 1 января 2015 года органы местного самоуправления муниципальных районов и сельских поселений осуществляют решение вопросов местного значения муниципальных районов и поселений в соответствии с положениями части 1 статьи 14 и части 1 статьи 15 Федерального закона № 131-ФЗ в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 136-ФЗ. Данные положения означают,

что до 1 января 2015 года органы местного самоуправления муниципальных районов и сельских поселений должны решать те вопросы местного значения, которые были установлены для них до дня вступления в силу Федерального закона № 136-ФЗ, в ранее действовавших нормах Федерального закона № 131-ФЗ (часть 1 статьи 14 и часть 1 статьи 15).

Учитывая, что в настоящее время уровень социально-экономического развития сельских поселений, система организации в них местного самоуправления существенно различаются по разным субъектам Российской Федерации в части 3 статьи 14 Федерального закона №131-ФЗ предоставляется возможность законами субъекта Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним уставами муниципальных районов и уставами сельских поселений закреплять за сельскими поселениями также другие вопросы из числа установленных нормами Федерального закона №131-ФЗ вопросов местного значения городских поселений (помимо вопросов местного значения сельских поселений, установленных нормами части 3 статьи 14 Федерального закона №131-ФЗ).

Продолжение на стр.6

