

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Закона Пермского края «О внесении изменения в статью 2 Закона
Пермского края «О закреплении дополнительных вопросов местного
значения за сельскими поселениями Пермского края и о внесении изменения
в Закон Пермского края «О бюджетном процессе в Пермском крае»

Согласно пункту 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – ФЗ № 131-ФЗ) и пункту 3 статьи 2 Закона Пермского края от 22.12.2014 № 416-ПК «О закреплении дополнительных вопросов местного значения за сельскими поселениями Пермского края и о внесении изменения в Закон Пермского края «О бюджетном процессе в Пермском крае» (далее - Закон Пермского края от 22.12.2014 № 416-ПК) к полномочиям сельских поселений относится решение вопроса местного значения: обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

В вопросах местного значения муниципального района статьей 15 ФЗ № 131-ФЗ аналогичное полномочие отсутствует.

Частью 1 статьи 18 ФЗ № 131-ФЗ закреплено, что перечень вопросов местного значения не может быть изменен иначе как путем внесения изменений и дополнений в настоящий Федеральный закон, за исключением случаев, установленных частями 3 и 4 статьи 14 настоящего Федерального закона.

Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений также определены статьей 14 Жилищного кодекса РФ где, в том числе, указаны иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

Ни федеральным, ни краевым законодательством за муниципальными районами не закреплены полномочия в области жилищных отношений.

Таким образом, решение вопросов в области жилищных правоотношений является компетенцией органов местного самоуправления сельского поселения.

Жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса РФ, т.е. в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа.



Согласно пункту 20 части 1, части 3 и части 4 статьи 14, пункту 15 части 1 статьи 15 ФЗ № 131-ФЗ и Закону Пермского края от 22.12.2014 № 416-ПК к вопросам местного значения муниципального района относится резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, а также резервирование и изъятие земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд.

Статьей 11 Земельного кодекса РФ также к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений отнесено изъятие земельных участков для муниципальных нужд. При этом установлено, что органами местного самоуправления осуществляется управление и распоряжение земельными участками, находящимися только в муниципальной собственности. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, согласно ст. 3.3. Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», осуществляется органом местного самоуправления района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения.

Под муниципальными нуждами при изъятии земельных участков понимаем потребности муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений (ст. 59 Земельного кодекса РФ, постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14).

С учетом ФЗ № 131-ФЗ изъятие земельных участков в границах сельского поселения для муниципальных нужд является решением вопроса местного значения муниципального района.

Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется на основании решений органов местного самоуправления (статья 56.2. Земельного кодекса РФ). Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд возможно только в строго определенных случаях, исчерпывающий перечень которых установлен пунктом 2 статьи 56.3 Земельного кодекса РФ, а именно: такое решение должно быть обосновано решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, в частности гражданским и земельным законодательством (статьи 279 - 282 ГК РФ, статьи 11, 49, 61, глава VII.1. Земельного кодекса РФ).

Из содержания положений статьи 32 Жилищного кодекса РФ и разъяснений, содержащихся в пунктах 20, 22 постановления Пленума Верховного

Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», следует, что у собственника, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, жилое помещение может быть либо изъято путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену при условии соблюдения предварительной процедуры как по направлению органом местного самоуправления собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и последующему принятию органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, и каждого жилого помещения, находящегося в таком доме, если собственники жилых помещений в этом доме не выполнили требование о его сносе или реконструкции.

Если собственник выбирает предоставление другого жилого помещения, обязанность такого предоставления, в силу ст. 14 ФЗ № 131-ФЗ возлагается на органы местного самоуправления сельского поселения. Если собственник использует право выкупа, обязанность возмещения за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в силу ст. ст. 14 и 15 ФЗ № 131-ФЗ возлагается на органы местного самоуправления муниципального района.

При этом, часть 4 статьи 56.11. Земельного кодекса РФ определяет, с момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности муниципального образования в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для муниципальных нужд. Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 50 ФЗ № 131-ФЗ в собственности муниципальных образований может находиться имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения. В случаях возникновения у муниципальных образований права собственности на имущество, не соответствующее требованиям части 1 статьи 50, указанное имущество подлежит реперофилитрованию (изменению целевого назначения имущества) либо отчуждению (часть 5 статьи 50 ФЗ № 131-ФЗ).

Согласно части 4 статьи 15 Федерального закона № 131-ФЗ органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджеты соответствующих поселений в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации. Муниципальный район вправе заключить соглашение с поселением о передаче им полномочий по решению вопроса по изъятию земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд. Однако на решение жилищных вопросов в районном бюджете средств нет.