

**ОБЗОР**  
**обращений граждан и юридических лиц в Комитет по**  
**управлению имуществом администрации муниципального образования**  
**«Котлас» за 2015 год**

**Суть обращения: об арендной плате за земельный участок.**

24 марта 2015 года обратился гражданин Д. с заявлением о рассмотрении возможности уменьшения размера арендной платы за земельный участок с разрешенным использованием: для эксплуатации индивидуального жилого дома посредством изменения разрешенного использования участка.

Арендная плата рассчитывается в соответствии с Положением об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Архангельской области, утвержденным Постановлением Правительства Архангельской области от 15 декабря 2009 года № 190-пп, по формуле:

$$A = \text{Упкс} \times S_{\text{зу}} \times \text{Ст} \times \text{Квр} \times \text{Кинф},$$

где: А – размер арендной платы (руб.);

Упкс – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (руб./кв.м.);

$S_{\text{зу}}$  – общая площадь земельного участка (кв.м.);

Ст – ставка арендной платы по видам (группам) разрешенного использования земельного участка (%);

Квр – коэффициент времени, учитывающий срок аренды земельного участка пропорционально количеству дней в году;

Кинф – коэффициент инфляционных процессов, который равен индексу потребительских цен за период с начала года (среднегодовой), утверждаемый ежегодно распоряжением Правительства Архангельской области.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка утверждается Правительством Архангельской области, поэтому уменьшить данный показатель органы местного самоуправления МО «Котлас» не правомочны.

Ставки арендной платы утверждаются Собрания депутатов МО «Котлас». В данном случае при расчете арендной платы по договору аренды применена ставка в размере 0,3% как для земельного участка, предназначенного для размещения объекта индивидуального жилищного строительства. Следует отметить, что это самый минимальный размер ставки арендной платы из всех существующих.

В соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. В соответствии с Классификатором для размещения на земельном участке жилого дома, пригодного для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей определен вид разрешенного использования - малоэтажная жилая застройка, к которому

относится индивидуальное жилищное строительство и эксплуатация жилого дома.

Учитывая изложенное, смена разрешенного использования земельного участка, арендатором которого является гражданин Д., не повлечет уменьшения арендной платы по договору аренды, поскольку размер арендной платы зависит от кадастровой стоимости земельного участка и коэффициента инфляционных процессов, которые утверждаются нормативными актами, принимаемыми Правительством Архангельской области.

**Суть обращения: о предоставлении земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства.**

10 августа 2015 года гражданин П. обратился с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Котлас, ул. ..., д. ..., указав, что данный участок является выморочным имуществом.

Рассмотрев заявление, было установлено, что земельный участок по указанному в заявлении адресу, не сформирован и не состоит на государственном кадастровом учете, правообладатели данного участка день отсутствуют. Вместе с тем, на земельном участке расположен жилой дом, собственник которого умер.

В соответствии со статьей 1151 Гражданского кодекса РФ в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования, либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника, имущество умершего считается выморочным. В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:

жилое помещение;

земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества;

доля в праве общей долевой собственности на указанные в абзацах втором и третьем настоящего пункта объекты недвижимого имущества.

Иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации.

Гражданину П. было разъяснено, что в случае, если жилой дом по указанному в заявлении адресу будет признан выморочным имуществом, Комитетом по управлению имуществом будут проведены мероприятия по его наследованию с целью определения дальнейшей судьбы как жилого дома, так и земельного участка.

Однако, в соответствии с Земельным кодексом РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, равно как и заключение договоров аренды в отношении таких участков, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

Таким образом, предоставление земельного участка по указанному адресу возможно исключительно на торгах после оформления права собственности МО «Котлас» в порядке наследования выморочного имущества на жилой дом, а также формирования земельного участка и его постановки на кадастровый учет.

**Суть обращения: заключение договора безвозмездного пользования муниципальным нежилым помещением.**

15.09.2015 обратилось юридическое лицо с заявлением о заключении договора безвозмездного пользования муниципальным нежилым помещением.

Передача муниципального имущества МО «Котлас» в безвозмездное пользование осуществляется в соответствии с решением Собрания депутатов МО «Котлас» от 25.10.2012 № 317-650-р «О порядке и условиях предоставления в безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности МО «Котлас» (далее – Порядок). В соответствии с данным Порядком администрация МО «Котлас» ведет Перечень объектов муниципального имущества, подлежащих передаче в безвозмездное пользование (далее – Перечень). При включении объектов муниципального имущества в Перечень администрация МО «Котлас» в течение 15 дней размещает в официальных средствах массовой информации и на официальном сайте МО «Котлас» информацию о сроках подачи заявки на заключение договора безвозмездного пользования. Помещение, включенное в Перечень, должно быть свободно от прав третьих лиц. Договор безвозмездного пользования заключается с заявителем, соответствующим требованиям Порядка, первым подавшим заявку.

На основании вышеизложенного заключение договора безвозмездного пользования на нежилое помещение возможно при соблюдении положений Порядка и включении помещения в Перечень.

**Суть обращения: заключение договора аренды муниципального нежилого помещения.**

11.02.2015 обратилось юридическое лицо с заявлением о заключении договора аренды муниципального нежилого помещения.

В соответствии со ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества осуществляется по результатам проведения аукционов на право заключения таких договоров. При проведении аукционов размер арендной платы определяется независимым оценщиком. Информации о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального нежилого помещения публикуется на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте МО «Котлас».

**Суть обращения: по вопросу размещения конструкций на стене жилого дома.**

31.03.2015 гражданка К. обратилась с заявлением по вопросу законности размещения конструкций на стене многоквартирного жилого дома.

Пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласие всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме требуется при уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

В случае размещения на стене многоквартирного жилого дома информации о наименовании организации в месте ее нахождения, а также иной обычно указываемой информации для потребителей непосредственно в месте реализации товара, оказания услуг права и законные интересы собственников помещений многоквартирного дома, не затрагиваются. Следовательно, согласия собственников помещений многоквартирного дома на размещение данной информации не требуется.

Согласно подпунктам 2 и 5 пункта 2 статьи 2 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» этот Закон не распространяется на информацию, раскрытие или распространение либо доведение до потребителя которой является обязательным в соответствии с федеральным законом, а также на вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера.

Согласно статье 54 Гражданского кодекса РФ юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, может иметь фирменное

наименование, требование к которому устанавливается Гражданским кодексом РФ и другими законами. Права на фирменное наименование определяются в соответствии с правилами раздела VII Гражданским кодексом РФ. Наименование и местонахождение юридического лица указываются в учредительных документах.

В силу статьи 9 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения и режим ее работы. Продавец (исполнитель) размещает указанную информацию на вывеске.

Размещение уличной вывески (таблички) с наименованием юридического лица как указателя его местонахождения или обозначения места входа в занимаемое помещение, здание или на территорию является общераспространенной практикой и соответствует сложившимся на территории РФ обычаям делового оборота.

Оформление разрешения на установку рекламной конструкции на территории МО «Котлас» на указанные вывески не требуется.