



**КОНТРОЛЬНО – СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА ЧЕРКЕССКА**

369000, КЧР, г. Черкесск, ул. Новая, 7, тел./факс (878-2) 26-06-34
E-mail: kspcherkessk@mail.ru

«28» 02 2024 г.

№ 33

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект решения Думы муниципального образования города Черкесска «О мене земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования города Черкесска, на земельный участок, находящийся в частной собственности».

1. Основание для проведения экспертизы: Бюджетный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 07.02.2011 №6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», Положение о бюджетном процессе в городе Черкесске, утвержденное решением Думы муниципального образования города Черкесска от 17.06.2022 №58, , Положение о Контрольно-счетной палате муниципального образования города Черкесска, утвержденное решением Думы муниципального образования города Черкесска от 17.06.2022 №66 и на основании письма Главы муниципального образования города Черкесска от 28.02.2024 г. №14.

2. Цель экспертизы: проверка материалов на соответствие действующему законодательству.

3. Предмет экспертизы: проект решения «О мене земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования города Черкесска, на земельный участок, находящийся в частной собственности».

Экспертиза проведена на основании следующих нормативно-правовых актов:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
2. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ);
3. Федеральный закон от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (Закон №131-ФЗ);
4. Федеральный закон от 7 февраля 2011 г. №6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований»;
5. Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 №629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 - 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы» (Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 №629);
6. Решение Думы муниципального образования города Черкесска от 18 июля 2012 г. №60 «Об утверждении Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования города Черкесска» (Положение №60);
7. Решение Думы муниципального образования города Черкесска от 25.02.2016 №13 «О принятии Устава муниципального образования города Черкесска» (Устав города Черкесска).

4. При проведении экспертизы проекта Решения установлено следующее.

В соответствии с проектом Решения мэрия муниципального образования города Черкесска меняет земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования города Черкесска, на земельный участок, находящийся в частной собственности:

- земельный участок из категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Черкесский городской округ, г. Черкесск, ул. Октябрьская, з/у 4, с кадастровым номером 09:04:0101037:698, площадью 3251,0 кв.м, рыночной стоимостью 30019,4 тыс. рублей;

- земельный участок из категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Черкесский городской округ, г. Черкесск, пл. Гутякулова, з/у 2Х/ 1, с кадастровым номером 09:04:0101001:152, площадью 27903,0 кв.м, рыночной стоимостью 44923,8 тыс. рублей.

В соответствии с п.1 ст.215 ГК РФ данное имущество является муниципальной собственностью. Согласно ст.51 Закона №131-ФЗ установлено, что органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или постоянное пользование, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

В соответствии со ст. 39.21 ЗК РФ участок, находящийся в государственной собственности, можно обменять на участок, находящийся в частной собственности, в одном из следующих случаев:

- 1) частный земельный участок изымается для государственных нужд;
- 2) на частном земельном участке уже находятся либо предполагается, что будут находиться:

объекты социальной инфраструктуры, необходимые по нормативам градостроительного проектирования;

объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

Необходимость расположения на участке указанных объектов определяется утвержденными проектами планировки и межевания территории.

В соответствии с п. 3 ст. 39.22 ЗК РФ разные виды разрешенного использования земельных участков не мешают их обмену.

В соответствии с п. 6 ст. 39.22 ЗК РФ разная цена обмениваемых участков также не является препятствием к обмену, если участок изымают для муниципальных нужд.

В соответствии с п. 1 Постановления Правительства РФ от 09.04.2022 №629 в 2024 г. наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом РФ, допускается обмен муниципального земельного участка на частный, если последний необходим для размещения объектов или реализации масштабных инвестиционных проектов, указанных в пп. 2 и 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, а также для размещения объектов социальной инфраструктуры, в том числе если размещение такого объекта необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования и при этом не предусмотрено утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории. Для этого должны соблюдаться требования п. п. 1 - 5 ст. 39.22 ЗК РФ. При этом можно обменять один или нескольких муниципальных земельных участков на один или несколько частных участков, если соблюдены требования п. 5 ст. 39.22 ЗК РФ.

Учитывая вышеизложенное, с целью сохранения зеленой зоны, дальнейшего развития и благоустройства северо-западной части города и обращением общества с ограниченной ответственностью «Фирма «АВР 2» от 22.02.2024 №96 и их согласием от 27.02.2024 №4 подготовлен проект Решения.

С целью соблюдения п. 4 ст. 39.22 ЗК РФ обмениваемые земельные участки были оценены в соответствии с законодательством об оценочной деятельности – отчеты о рыночной стоимости земельных участков от 22.02.2024 №МЮ-58/09/24, от 26.02.2024 №МЮ-67/09/24.

В соответствии с п.1 ст.77 Устава города Черкесска владение, пользование и распоряжение объектами муниципальной собственности осуществляется Думой муниципального образования города Черкесска.

Согласно п.4.1.3 Положения №60 приобретение муниципальным образованием города Черкесска имущества по договорам купли-продажи, мены, дарения, безвозмездной передачи и т.д., заключаемым по общим правилам гражданского законодательства является основанием для приобретения имущества в собственность муниципального образования.

В соответствии с п.1 ст.77 Устава города Черкесска, п. 4.5 Положения №60 указанное имущество принимается на основании соответствующего решения Думы муниципального образования города Черкесска.

Также согласно п.4.2. №60 Управление по имущественным отношениям мэрии муниципального образования города Черкесска обеспечивает прием объектов в муниципальную собственность города Черкесска, приобретаемую по иным основаниям (по договорам дарения, мены, купли-продажи и другим сделкам) в муниципальную собственность города Черкесска в соответствии с нормативными актами.

Предложения:

Контрольно-счётная палата муниципального образования города Черкесска, считает возможным рассмотреть проект решения Думы муниципального образования города Черкесска «О мене земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования города Черкесска, на земельный участок, находящийся в частной собственности» в представленном виде.

Председатель



М.К. Бедраев