**Заключение**

**Контрольно-счетной палаты Орловской области**

**на проект Закона Орловской области № 555-5**

**«О внесении изменений в Закон Орловской области**

**«О регулировании отдельных земельных отношений в**

**Орловской области»**

г. Орел 4 сентября 2015 года

Заключение Контрольно-счетной палаты Орловской области на проект Закона Орловской области № 555-5 «О внесении изменений в Закон Орловской области «О регулировании отдельных земельных отношений в Орловской области» (далее также – Законопроект) подготовлено на основании пункта 2.18 Плана деятельности Контрольно-счетной палаты Орловской области на 2015 год, обращения Орловского областного Совета народных депутатов от 26 августа 2015 года № 1272-осн, распоряжения председателя Контрольно-счетной палаты Орловской области от 27 августа 2015 года № 113р-СП и в соответствии с Законом Орловской области от 12 июля 2011 года № 1229-ОЗ «О Контрольно-счетной палате Орловской области» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Орловской области.

Рассмотрев Законопроект, Контрольно-счетная палата Орловской области сообщает следующее.

Законопроект разработан в целях реализации положений Федерального закона от 21 июля 2014 года № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ). В частности, статьей 6 Федерального закона № 217-ФЗ внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, согласно которым урегулированы вопросы предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

Законопроектом вводится статья 71, закрепляющая случаи предоставления земельных участков без проведения торгов некоммерческой организации, созданной Орловской областью или муниципальным образованием Орловской области для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, а также срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Орловской области, муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования.

Вместе с тем Контрольно – счетная палата Орловской области считает необходимым рассмотреть включение в статью 71 Законопроекта дополнительных случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования.

Регулирование порядка освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования осуществляется главой 6.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования заключается с победителем аукциона на право заключения договора или с лицом, имеющим право заключить договор в соответствии с частями 26 – 29 статьи 55.28 Градостроительного кодекса РФ. Вместе с тем договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования с победителем аукциона на право заключения договора или с лицом, имеющим право заключить договор в соответствии с частями 26 – 29 статьи 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации может быть и не заключен. Также договор может быть не заключен и в иных случаях.

Таким образом для вышеуказанных случаев не заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования Контрольно – счетная палата Орловской области предлагает пункт 1 статьи 71 Законопроекта изложить в следующей редакции:

«1. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности Орловской области, муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляются для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования некоммерческой организации, созданной Правительством Орловской области или муниципальным образованием Орловской области для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в аренду без проведения торгов в случае, если:

1) некоммерческая организация является участником государственных программ Орловской области или муниципальных программ в сфере освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

2) аукцион на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении конкретного земельного участка признан не состоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в аукционе;

3) аукцион на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении конкретного земельного участка признан не состоявшимся и с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе не заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в сроки, предусмотренные статьей 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) аукцион на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении конкретного земельного участка признан не состоявшимся по причине принятия решения об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей;

5) аукцион на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении конкретного земельного участка признан не состоявшимся и с заявителем признанным единственным участником аукциона, не заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в сроки, предусмотренные статьей 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6) аукцион на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении конкретного земельного участка признан не состоявшимся и с единственным принявшим участие в аукционе его участником не заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в сроки, предусмотренные статьей 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

7) аукцион на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении конкретного земельного участка признан не состоявшимся по причине не присутствия ни одного из участников аукциона, при проведении аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, указанного в пункте 1 части 6 статьи 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо более низкую цену предмета аукциона, указанного в пункте 2 части 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации;».

Относительно срока аренды.

В соответствии с подпунктом 8.1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор.

При этом в силу пункта 12 части 4 статьи 55.27 Градостроительного кодекса Российской Федерации срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования может быть установлен **не менее чем на двадцать и не более чем на сорок девять лет.**

Вместе с тем в отношении некоммерческой организации, созданной Правительством Орловской области или муниципальным образованием Орловской области для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования Законопроектом предлагается установить срок аренды, указанный в заявлении о предоставлении земельного участка в аренду, но **не менее чем на три года и не более чем на семь лет.**

Таким образом некоммерческая организация, созданная Правительством Орловской области или муниципальным образованием Орловской области для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования ставится в неравные условия по сравнению с лицами заключившими договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Орловской области, муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена вследствие заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования по результатам аукциона.

На основании изложенного Контрольно – счетная палата Орловской области считает возможным принятие Законопроекта в первом чтении.

Предложения Контрольно – счетной палаты Орловской области полагаем целесообразным включить в таблицу поправок и рассмотреть на заседании комитета.

Начальник отдела контроля в бюджетной

сфере – инспектор Контрольно – счетной

палаты Орловской области С.П. Гридяев

Инспектор юридического отдела

Контрольно – счетной палаты

Орловской области А.С. Некрасов