



**АССОЦИАЦИЯ
«СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ»**

634012, г. Томск,
пр. Кирова, д. 58, стр. 55

тел – 54-52-70
email: smoto@tomsk.gov.ru

20.01.2021 № 74
на № 01/30584 от 23.12.2020 г.

Начальнику Департамента
по государственно-правовым вопросам
и законопроектной деятельности
Администрации Томской области
Радзивилу Р.С.

Уважаемый Ростислав Станиславович!

В дополнение к письму от 19.01.2021 № 70 направляем заключение администрации города Томска к проекту федерального закона № 1076374-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены», внесенный сенатором Российской Федерации и депутатом Государственной Думы Российской Федерации

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Исполнительный директор

Н.В. Лиманская



МЭР ГОРОДА ТОМСКА

Ленина пр., д. 73, Томск, 634050, тел.: (3822) 52-68-69, факс: (3822) 52-68-60, e-mail: mail@admin.tomsk.ru

ОКПО 36306677, ИНН/КПП 7017004461/701701001

от 19.12.21 № 174
на № 1191 от 29.12.2020
вх. № 9512 от 30.12.2020
вх. № 42 от 11.01.2021

Ассоциация «Совет муниципальных
образований Томской области»
Исполнительному директору
Н.В. Лиманской

О направлении замечаний и предложений к
проекту федерального закона № 1076374-7

Уважаемая Наталья Викторовна!

Рассмотрев проект федерального закона № 1076374-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены» (далее – Проект), сообщаем следующее.

Согласно пункту 1 статьи 1 Проекта предполагается пункт 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) дополнить новым подпунктом 7, вместе с тем в действующей редакции ЗК РФ подпункт 7 пункта 1 статьи 39.33 уже имеется.

Исходя из пункта 2 статьи 1 Проекта ЗК РФ дополняется новой статьей 39.36-1 ЗК РФ, согласно которой использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными объектами, осуществляется на основании утверждаемой органами местного самоуправления схемы размещения таких объектов в порядке, определенном нормативно правовым актом субъекта Российской Федерации, а также за плату, порядок определения которой устанавливается Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления. В случае принятия данной нормы считаем, что в Проекте необходимо урегулировать порядок использования земель для возведения гаражей и размер вносимой за это платы в случаях, если необходимые подзаконные акты не будут приняты.

Согласно статье 2 Проекта, Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дополняется статьей 3.7, согласно которой предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном главой V.1 ЗК РФ.

Предлагаемая редакция статьи 3.7 содержит множество неопределенных положений, которые будут препятствовать ее эффективному применению, а именно:

1) Используется термин «выделение земельного участка», который не имеет легального определения, поскольку законодательством было предусмотрено, что земельные участки предоставляются, отводятся (статья 39.1 ЗК РФ, Глава V ЗК РСФСР). Кроме того, земельные участки предоставлялись, отводились уполномоченным органами государственной власти, органами местного самоуправления, а не организациями;

2) Используется термин «распределение гаражей и земельных участков» применительно к гаражному кооперативу, хотя такое действие не было предусмотрено законодательством;

Кроме того, право собственности на объект в кооперации возникает у члена гаражного кооператива только после оплаты паевого взноса. В данном случае усматривается конфликт прав с гражданами – владельцами гаражей, имеющих право приобрести их в собственность в силу приобретательной давности. Вместе с тем разрешение данного конфликта не урегулировано Проектом.

3) Технически наличие элементов общего имущества (крыши, фундамента) свидетельствует о наличии единого объекта капитального строительства. Следовательно, отдельный земельный участок для эксплуатации гаража как части объекта капитального строительства не может быть образован и предоставлен гражданину (п. 6 статьи 11.9 ЗК РФ);

4) Законопроектом не устанавливается, каким образом подтверждается время возведения гаража и подтверждается факт создания гаражного кооператива при организации;

5) В проекте отсутствуют временные рамки для принятия юридически значимых решений, установленных подпунктами 1, 2 пункта 2, то есть фактически особый порядок предоставления земельного участка будет применяться при передаче земельного участка гражданам – организацией, при распределении земельных участков и гаражей общим собранием кооператива, если решения будут приняты в том числе после принятия Проекта, что представленной редакцией проекта не ограничено;

6) Пункты 12, 13 противоречат основанию для отказа в предоставлении земельного участка, предусмотренному п.2 ст. 39.16 ЗК РФ.

Кроме того, нормой пункта 13 предусмотрено прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным кооперативу. Введение данной нормы требует соответствующей корректировки статей 45 и 53 Земельного кодекса Российской Федерации, а также изучения вопроса о необходимости совместного обращения всех фактических владельцев гаражных боксов, расположенных на земельном участке. Только в этом случае прекращение права постоянного (бессрочного) пользования может быть рассмотрено.

В настоящее время муниципальным образованием «Город Томск» наработана практика предоставления земельных участков фактическим владельцам гаражей и погребов, созданных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на отведенных для этих целей земельных участках или на тех земельных участках, на которых разрешалось строительство гаражей, погребов. В связи с изложенным предлагаем рекомендовать разработчикам Проекта использовать при рассмотрении изменений в представленный проект положения Закона Томской области от 09.07.2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области», Закона Томской области от 11.11.2015 № 169-ОЗ «О порядке бесплатного предоставления в собственность отдельным категориям граждан земельных участков для целей, не связанных со строительством», которые нормативно закрепляют необходимость совместного обращения владельцев гаражей, погребов для приватизации земельного участка, без необходимости искусственного разделения гаражей на отдельные здания, а также определения действительных владельцев гаражей и времени их возведения, содержат устоявшуюся терминологию, имеют сложившуюся правоприменительную практику и судебную практику, возникшую в связи с реализацией соответствующих законоположений.

В статье 3 и по тексту Проекта используется термин «для собственных нужд», что, при отсутствии нормативного закрепления позволяет его толковать необоснованно широко и фактически существенно затруднит применение данной нормы.

Кроме того, в статье 3 Проекта предусмотрена одновременная государственная регистрация права собственности на земельный участок с государственной регистрацией прав на гараж. Вместе с тем, в Проекте отсутствует указание на документ, который будет являться основанием для государственной регистрации права собственности на гаражи. Кроме того, проект не содержит указания на то, каким образом органы государственной власти и органы местного самоуправления смогут подать заявление о государственной регистрации прав на гаражи и земельные участки, если у указанных органов не имеется технического плана и межевого плана, составленных в надлежащей форме (необходима конкретизация, имеются ли в вышеуказанном случае у органов государственной власти и

органов местного самоуправления полномочия на подготовку за счет собственных средств вышеуказанных документов в надлежащей форме).

Статья 4 Проекта предусматривает возможность признания зданием гаражей, являющихся частью объекта капитального строительства (имеющих общую кровлю, фундамент и т.д.). Вместе с тем возникает неопределенность в части содержания общего имущества объекта капитального строительства, а также внесения сведений в ЕГРН о статусе иных помещений в составе гаражного комплекса. В соответствии с общими нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации блокированное помещение является частью здания, искусственное разделение таких помещений на отдельные объекты капитального строительства упрощает оформление земельного участка, но создает иные проблемы в будущем (в части распределения бремени их содержания, реконструкции и т.д.).

Вместе с тем в целом необходимость изменений Федерального закона от 15.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части упрощения государственной регистрации прав граждан на гаражи, погреба, расположенные на предоставленных в собственность гражданам земельных участках, администрация Города Томска поддерживает, в том числе, в связи с тем, что при реализации уже существующих норм регионального законодательства о предоставлении земельных участков фактическим владельцам гаражей, погребов в настоящее время необходимо признание права собственности на объекты недвижимости в судебном порядке.

Пункт 3 статьи 3.7 предусматривает, что на отношения, регулируемые пунктом 2 настоящей статьи, не распространяются положения подпунктов 3 и 4 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ. Вместе с тем, подпункт 3 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ утратил силу на основании Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ.

И.о. Мэра Города Томска



М.А. Ратнер

Александр Константинович Огородников
52-50-35
Михаил Михайлович Майоров
99-13-16