



АССОЦИАЦИЯ «СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ»

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

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

07.10.2021 № 811
на № 01/23163 от 15.09.2021 г.

И.о. начальника Департамента
по государственно-правовым вопросам
и законопроектной деятельности
Администрации Томской области
Дигелю В.В.

Уважаемый Вячеслав Владимирович!

Проект федерального закона № 1243284-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о предоставлении в собственность земельных участков под жилыми домами и продлении «дачной амнистии»), внесенный сенатором Российской Федерации А.А.Турчаком, депутатом Государственной Думы П.В.Крашенинниковым, в предложенной редакции не поддерживаем и считаем, что он нуждается в доработке в следующей части.

1. Законопроект содержит положения, которые не вполне соотносятся с нормами Земельного кодекса РФ и Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ). Например:

1) В предлагаемом в пункте 1 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ:

- формулировка «для размещения жилого дома осуществляется в порядке, установленном главой V¹ Земельного кодекса РФ», не согласуется с указанной главой Земельного кодекса РФ, так как данная глава не предусматривает такого основания для предоставления земельного участка.

Кроме того, речь в данном пункте законопроекта идет *об уже размещенном на участке жилом доме*. Следовательно, предоставить земельный участок для размещения дома, который уже размещен невозможно.

2) При сопоставлении положения предлагаемого пункта 2 статьи 3.8 с нормами действующего пункта 4 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ вызывает вопрос соотношение таких понятий как *возведение жилого дома и приобретение права собственности на дом*. Так, дома, право собственности на которые приобретено до 25.10.2001 г. (дата вступления в силу Земельного кодекса РФ) также могут являться домами возведенными до 07.05.1998 г. (дата вступления в силу Градостроительного кодекса РФ).

В результате возникает неопределенность – на каких граждан распространяется пресекательный срок, указанный в законопроекте – до 31.03.2031 года – на тех, что возвели дом или тех, которые получили право собственности на него до установленной даты.

3) Необходимо согласовать перечень документов, указанных проектируемом пункте 5 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, с перечнем документов, предусмотренных статьей 39.15 Земельного кодекса РФ и определить, какие из них нужно предоставить в регулируемом случае.

4) Авторами законопроекта не обоснован выбор размера арендной платы, указанного в проектируемом пункте 16 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ.

Так, из содержания пояснительной записки невозможно установить, учтено ли при формулировании данного пункта, что статьей 3 Федерального закона № 137-ФЗ установлены следующие пределы годовых размеров арендной платы в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков:

два процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

три десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полтора процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

В данной статье также урегулированы вопросы изменения годового размера арендной платы.

2. Законопроект содержит положения требующие уточнения и доработки. Например:

1) Использование сокращенного наименования «Градостроительный кодекс Российской Федерации» в отношении отменного документа – Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 года, может ввести в заблуждение правоприменителей, поскольку при прочтении отдельной нормы такая формулировка не вызывает сомнений, что речь идет о действующем Градостроительном кодексе РФ.

2) Пункт 5 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ необходимо уточнить в следующей части:

- в первом и четвертом абзацах точно указать, к какому именно заявлению должны быть приложены перечисленные документы – о предварительном согласовании или о предоставлении земельного участка;

- из четвертого абзаца исключить слова «при наличии всех документов представлению подлежат все документы, указанные в настоящем пункте», поскольку в том случае если для подтверждения права достаточно одного документа, требование о предоставлении других не является обоснованным. Кроме того, проверить наличие у заявителя иных документов и, следовательно, выполнение заявителем данного требования невозможно;

- также нужно согласовать понятия «договор об уплате коммунальных услуг» и «договор о предоставлении коммунальных услуг», «принадлежность» и «использование», «возведение» и «размещение», «передача земельного участка» и т.д.

Также обращаем Ваше внимание, что не все документы, указанные в пятом – девятом абзацах пункта 5 статьи 3.8, могут являться самостоятельным подтверждением нахождения на земельном участке *жилого* дома.

Так, например, документы, подтверждающие исполнение заявителем обязательств по оплате коммунальных услуг, не свидетельствуют о потреблении этих услуг в результате проживания в *жилом* доме. Документ, подтверждающий передачу заявителю земельного участка какой-либо организацией, не говорит о том, что заявитель осуществлял на данном участке пользование жилым домом.

2) В подпункте 2 пункта 8 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ считаем необходимым определить правовые последствия опубликования извещения о предоставлении земельного участка, а также информацию, которая должна быть указана в таком извещении.

3) Считаем, что предусмотренный пунктами 8 и 9 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ механизм осмотра земельного участка с целью установить факт наличия или отсутствия на земельном участке жилого дома не вполне эффективен, поскольку уполномоченный орган путем осмотра сможет установить факт наличия на земельном участке некоего *дома*. Однако достоверно определить, является ли данный дом *жилым*, в ходе осмотра земельного участка считаем невозможным.

4) В пункте 11 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ указано, что в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка подача заявления о предоставлении земельного участка *не требуется*. Считаем, что необходимо уточнить, в каких тогда случаях *требуется* подача заявления о предоставлении земельного участка.

5) В пункте 12 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ предлагаем точно указать статью Земельного кодекса РФ.

6) В пункте 14 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ необходимо определить, о каком унаследованном имуществе идет речь.

Так, в рассматриваемом случае каких-либо прав на жилой дом наследодателем оформлено не было. Земельный участок находится в муниципальной собственности и мог быть предоставлен ему, например, на праве постоянного (бессрочного) пользования.

При этом согласно положениям статьи 1181 Гражданского кодекса РФ на общих основаниях, установленных данным кодексом, наследуется только принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Порядок наследования земельного участка, предоставленного *на праве постоянного (бессрочного) пользования* разъяснен пунктом 82 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 «О судебной практике по делам о наследовании».

Согласно данному пункту суд вправе признать за наследниками право собственности в порядке наследования на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования, при условии, что наследодатель обратился в установленном порядке в целях реализации предусмотренного пунктом 9.1 (абзацы первый и третий) статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» права зарегистрировать право собственности на такой земельный участок.

Таким образом, не во всех случаях для заявителя станет возможным предоставить свидетельство о праве на наследство.

7) Из содержания пункта 15 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ невозможно понять, каким образом должен определяться и подтверждаться факт использования жилого дома несколькими гражданами и их права на такое использование. Это особенно актуально в случае возникновения спорных ситуаций. Например, когда кто-либо из пользователей не согласен с совместным использованием домом.

8) В статье 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

- Из текста проектируемой части 29 предлагаем исключить второе предложение, так как данные сведения могут быть получены собственником недвижимости самостоятельно в порядке, установленном статьей 62 данного закона.

- Полагаем, что условия проектируемой части 31 о том, что гражданин вправе самостоятельно обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав только по истечении 5 рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении ему земельного участка ограничивают право гражданина на обращение с указанным заявлением в удобный для него срок.

3. Также законопроект содержит положения, обоснованность которых требует пояснения. Например:

1) Не обоснована необходимость исключения из текста второго и третьего абзацев пункта 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ условия о том, что гражданин вправе зарегистрировать право собственности на земельный участок, *за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность*. Считаем, что в этом случае данный пункт не будет согласовываться с частью 2 статьи 27 Земельного кодекса РФ.

2) В отношении пункта 13 статьи 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ требуется обосновать, почему отсутствие в градостроительном регламенте необходимого вида разрешенного использования не должно являться самостоятельным основанием для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Также считаем, что второе предложение данного пункта не соответствует требованиям статьи 39 Градостроительного кодекса РФ, регулирующей порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. При этом изменений в данную часть Градостроительного кодекса РФ законопроектом не предлагается.

3) Считаем, что в пояснительной записке требуется обосновать необходимость внесения изменений в статью 11.3 Земельного кодекса РФ, часть 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», статью 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и часть 5 статьи 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Особое мнение по законопроекту, высказанное администрацией города Томска, направляем в Ваш адрес и просим учесть при подготовке мнения Администрации Томской области.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Исполнительный директор



Н.В. Лиманская



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА 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 04 ОКТ 2021 № 7580
исх. № 778 от 21.09.2021
вх. № 7758/9 от 22.09.2021
вх. № 7336 от 21.09.2021

Ассоциация «Совет муниципальных образований
Томской области»
Исполнительному директору
Н.В. Лиманской
Кирова пр., д.58, стр. 55, г. Томск, 634012

Уважаемая Наталья Викторовна!

Рассмотрев проект федерального закона №1243284-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о предоставлении в собственность земельных участков под жилыми домами и продлении «дачной амнистии») (далее – Законопроект), внесенный сенатором Российской Федерации А.А. Турчаком, депутатом Государственной Думы П.В. Крашенинниковым, сообщая о наличии следующих замечаний и предложений.

Пункт 5 статьи 3.8 Законопроекта не позволяет определить комплектность документов в случае, если у заявителя имеются два и более документа, перечисленных в данном пункте. Предлагаю рассмотреть возможность представления одного из перечисленных документов.

Выделение необходимости приложения в установленных случаях технического плана жилого дома отдельно в пункт 7 статьи 3.8 Законопроекта также затрудняет восприятие необходимого для представления перечня документов.

Формулировка «могут быть», содержащаяся в пункте 6 статьи 3.8 Законопроекта, рекомендую изменить на «должны быть», поскольку в противном случае представляется невозможным подтверждение соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3.8 Законопроект.

Пунктом 8 статьи 3.8 Законопроекта предусмотрено опубликование извещения о предоставлении земельного участка на этапе предварительного согласования, однако неясна цель и последствия данного опубликования.

Исходя из практики реализации «жилищной амнистии» в городе Томске, в пункте 12 статьи 3.8 Законопроекта предлагаю предусмотреть основание для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, аналогично основанию, предусмотренному пунктом 3 статьи 11 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» (далее – Закон 169-ОЗ): заявление о предоставлении земельного участка, приложенные к нему документы противоречат друг другу и (или) документам, полученным в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Представляется необходимым указать в пункте 13 статьи 3.8 Законопроекта на то, что в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка и (или) о предоставлении земельного участка указывается вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность размещения жилого дома, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

Пунктом 14 статьи 3.8 Законопроекта предусмотрена возможность предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности наследнику гражданина, указанного в пункте 2 статьи 3.8 Законопроекта, однако не урегулирован вопрос предоставления прав на земельный участок двум и более наследникам.

Пунктом 15 статьи 3.8 Законопроекта предусмотрено, что в случае если жилой дом, указанный в пункте 2 статьи 3.8 Законопроекта, используется несколькими гражданами и такое использование соответствует установленным требованиям, такой земельный участок предоставляется в общую долевую собственность. На практике складываются ситуации, когда нескольким владельцам такого жилого дома не требуется оформление земельного участка в собственность. Рекомендую перенять практику Томской области. Так, пунктом 4-1 части 1 статьи 9.1 Закона 169-ОЗ предусмотрено представление согласия иных граждан, в фактическом владении и пользовании которых находится такой жилой дом, на предоставление земельного участка одному из владельцев жилого дома и последующего оформления гражданином, которому выдано согласие, права собственности на жилой дом, совершенного в письменной форме при наличии нотариально засвидетельствованной подписи (подписей) на этом согласии (в случае предоставления земельного участка, на котором расположен жилой дом, находящийся в фактическом владении и пользовании двух либо более граждан, в собственность одного из таких граждан).

Пункт 29 статьи 4 Законопроекта предусматривает осуществление государственной регистрации права собственности по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставившего гражданину земельный участок, что представляется излишним, поскольку на практике данная задача успешно реализуется самим заявителем.

Совместно с жилыми домами гражданами были возведены гаражи и хозяйственные постройки. Однако пункт 4 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает в качестве оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае если на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, либо с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник этих здания, сооружения, помещений в них, этого объекта незавершенного строительства, а также случаев, если подано заявление о предоставлении земельного участка и в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В целях избежания отказов в предварительном согласовании предоставления земельных участков и предварительного согласования земельных участков по указанному основанию в пункте 1.1 статьи 9.1 Закона 169-ОЗ предусмотрено представление заявителем (заявителями) сообщения в письменной форме, содержащее перечень всех зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на испрашиваемом земельном участке, находящихся в фактическом владении и пользовании заявителя (заявителей). На основании сообщения можно сделать вывод, что все находящиеся на земельном участке здания, сооружения, объекты незавершенного строительства принадлежат заявителю (заявителям). Предлагаю учесть указанные положения в Законопроекте.

Таким образом, в целом Законопроект является актуальным, вместе с тем нуждается в доработке с учетом законодательства субъектов Российской Федерации и практики его применения.

Заместитель Мэра Города Томска
по архитектуре и строительству



А.А. Макаров