

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О проекте закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области»

Рассмотрев проект закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области», внесенный в порядке реализации права законодательной инициативы депутатами Законодательной Думы Томской области И.Е.Никулиной, В.Г.Долгих, С.А.Кравченко, С.А.Сахаровым, А.Ф.Уваровым, М.А.Филимоновым, О.М. Шутеевым,

Законодательная Дума Томской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять проект закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» в первом чтении согласно приложению.

2. Установить, что поправки к законопроекту направляются в правовой комитет Законодательной Думы Томской области в письменном виде в течение 10 дней со дня принятия настоящего постановления.

3. Правовому комитету (Никулина) доработать указанный проект закона с учетом поступивших поправок и представить его к рассмотрению во втором чтении на собрании Законодательной Думы Томской области.

Председатель
Законодательной Думы
Томской области

Б.А.Мальцев

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРАВОВОЙ КОМИТЕТ

РЕШЕНИЕ

24.05.2011 № 890

г. Томск

О проекте закона Томской области
«О внесении изменений в статью 7
Закона Томской области «О
предоставлении и изъятии земельных
участков в Томской области»

Рассмотрев проект закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области», внесенный в порядке реализации права законодательной инициативы депутатами Законодательной Думы Томской области И.Е. Никулиной, В.Г. Долгих, С.А. Кравченко, С.А. Сахаровым, А.Ф. Уваровым, М.А. Филимоновым, О.М. Шутеевым (исх. от 11.05.2011 № 2-060/1265-11),

правовой комитет РЕШИЛ:

Внести в установленном порядке в повестку очередного собрания Законодательной Думы Томской области вопрос «О проекте закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» и рекомендовать принять указанный проект закона в первом чтении.

Председатель
правового комитета

И.Е. Никулина



ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Правовой комитет

Россия, 634050, г. Томск, пл. Ленина, 6
www.duma.tomsk.ru

тел. (3822) 51-06-09, факс (3822) 51-06-02
duma@tomsk.gov.ru

11.05.2011

№ 2-060/1265-11

Председателю Законодательной
Думы Томской области

Б.А. Мальцеву

Уважаемый Борис Алексеевич!

В порядке реализации права законодательной инициативы, в соответствии с решением правового комитета от 19.04.2011 № 866, вносим на рассмотрение Законодательной Думы Томской области проект закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» (прилагается).

Депутаты Законодательной Думы Томской области:

Никулина И.Е.

Долгих В.Г.

Кравченко С.А.

Сахаров С.А.

Уваров А.Ф.

Филимонов М.А.

Шутеев О.М.

ЗАКОН ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области
«О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области»

Внести в часть 3 статьи 7 Закона Томской области от 4 октября 2002 года № 74-ОЗ «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» (Официальные ведомости Государственной Думы Томской области, 2002, № 11(72), постановление от 23.09.2002 № 334; 2003, № 18 (79), постановление от 27.02.2003 № 526; постановление от 17.04.2003 № 633; 2004, № 29(90), постановление от 25.03.2004 № 1103; № 31(92)-II, постановление от 10.06.2004 № 1221; 2005, № 39(100), постановление от 24.02.2005 № 1772; № 46(107), постановление от 29.09.2005 № 2439; 2007, № 61(122)-II, постановление от 25.01.2007 № 3930; № 4(126)-II, постановление от 31.05.2007 № 179; № 5(127), постановление от 28.06.2007 № 317; № 10(132)-II, постановление от 29.11.2007 № 787; 2008, № 16(138)-II, постановление от 29.05.2008 № 1297; 2009, № 23(145), постановление от 18.12.2008 № 1905; № 27(149), постановление от 23.04.2009 № 2215; № 28(150), постановление от 28.05.2009 № 2320; № 30(152), постановление от 30.07.2009 № 2475; № 33(155), постановление от 14.11.2009 № 2786; № 34(156)-II, постановление от 17.12.2009 № 2851; 2010, № 35(157), постановление от 28.01.2010 № 2928, постановление от 29.04.2010 № 3167) следующие изменения:

1) абзац второй пункта 6 изложить в следующей редакции:

«Процедура предоставления земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений в соответствии с пунктами 5, 6, абзацем вторым настоящей части устанавливается соответственно органами государственной власти Томской области, органами местного самоуправления.»;

2) дополнить абзацами вторым и третьим следующего содержания:

«Если земельный участок отводился (выделялся) для строительства (или на земельном участке разрешалось проектирование, строительство) погребного комплекса, гаражного комплекса до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и на данном земельном участке создан объект

недвижимости (погребной комплекс, гаражный комплекс), он может быть представлен бесплатно в собственность потребительскому кооперативу, созданному для строительства и (или) эксплуатации объекта недвижимости (погребного комплекса гаражного комплекса), расположенного на данном земельном участке.

Границы и размеры земельного участка, предоставляемого в собственность в соответствии с пунктами 5, 6, абзацем вторым настоящей части, определяются с учетом фактического расположения объекта недвижимости, используемой площади земельного участка, а также требований технических регламентов.».

Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор Томской области

В.М.Кресс

Пояснительная записка к проекту Закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области»

Настоящий законопроект подготовлен в связи с обращением Мэра города Томска о необходимости внесения изменений в Закон Томской области от 04.10.2002 № 74-ОЗ «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области», направленных на решение проблем, возникающих в ходе реализации пунктов 5, 6 части 3 статьи 7 указанного Закона.

Законом Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» от 26.12.2009 № 286-ОЗ были внесены соответствующие поправки в части установления возможности бесплатного предоставления в собственность граждан земельных участков, которые ранее (до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации) отводились (выделялись) под строительство (проектирование) индивидуальных гаражей, погребов. Так, в городе Томске земельные участки предоставлены в общую долевую собственность членам шести гаражных кооперативов (порядка 200 человек), более 30 земельных участков находятся на стадии образования. Вместе с тем возникают объективные сложности в реализации вышеуказанного закона. Земельные участки предоставляются в общую долевую собственность граждан, что обусловлено наличием на участке неделимого объекта недвижимости: гаражного (погребного) комплекса. По действующему законодательству (статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации) при предоставлении земельного в общую долевую собственность требуется совместное обращение всех владельцев объекта недвижимости: заявление о предоставлении земельного участка должно быть подано от каждого владельца гаражного бокса, погребной ячейки. В ряде случаев условие о совместном обращении становится трудновыполнимым. Как правило, причинами являются большое количество гаражных боксов (более 300), расположенных на земельном участке, соответственно, установить владельца каждого гаража, а также получить от него заявление оказывается проблематичным. При этом владельцы гаражей (погребов) являются членами соответствующего потребительского кооператива, созданного для строительства и (или) эксплуатации гаражей (погребов).

Кроме того, в ряде случаев фактическая застройка не соответствует границам отвода земельных участков. Как правило, это связано с тем, что в документах об отводе, выделении земельных участков для строительства (проектирования) гаражей, погребов места размещения объектов отображались схематично, без точной привязки к местности и зачастую без учета особенностей рельефа, проходящих коммуникаций, сложившейся застройки. Также была распространена практика строительства пристроев к уже существующим гаражным комплексам. В результате чего, площадь земельных участков, занятых гаражами (погребными), превышает площадь земельных участков, указанную в документах об отводе.

Предлагаемый законопроект направлен на разрешение вышеуказанных проблем. Принятие настоящего законопроекта сделает возможным

предоставление земельного участка в собственность непосредственно потребительскому кооперативу. В последующем члены кооператива смогут оформить права на гаражи, погреба, находящиеся в их фактическом владении, на основании справок о полной выплате паевого взноса в соответствии с частью 4 статьи 218 Гражданского кодекса РФ. Также принятие предлагаемого законопроекта позволит снизить затраты на подготовку землеустроительной документации, поскольку возможно формирование единого цельного участка, включающего все гаражи, погреба членов кооператива и необходимые к ним проезды.

Также законопроектом предусматривается, что при формировании земельного участка в целях его последующего предоставления собственность будут учитываться не только границы отвода участка, обозначенные в соответствующих документах, но и фактическое расположение построенных гаражей, погребов, занимаемую ими площадь, а также площадь, необходимую для их использования, включая проезды, проходы и прочее.

Реализация законопроекта не требует дополнительных расходов из областного бюджета и бюджетов муниципальных образований.

Справочно:

Извлечения из Закона Томской области от 04.10.2002 № 74-ОЗ «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области»

Статья 7. Предоставление земельного участка в собственность

3. Предоставление земельных участков в собственность гражданам для целей, не связанных с индивидуальным жилищным строительством, осуществляется бесплатно в следующих случаях:

5) если земельный участок отводился (выделялся) для строительства (или на земельном участке разрешалось проектирование, строительство) погребов, гаражей до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации - при условии, что на данном земельном участке создан объект недвижимости (гараж, погреб);
(п. 5 в ред. Закона Томской области от 26.12.2009 N 286-ОЗ)

6) если потребительскому кооперативу, членами которого они являются, отводился (выделялся) земельный участок для строительства (или на земельном участке разрешалось проектирование, строительство) погребных комплексов, гаражных комплексов до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации - при условии, что на данном земельном участке создан объект недвижимости (погребной комплекс, гаражный комплекс).

Процедуры и критерии предоставления земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений в соответствии с пунктами 5, 6 части 3 настоящей статьи устанавливаются соответственно органами государственной власти Томской области, органами местного самоуправления;
(п. 6 введен Законом Томской области от 26.12.2009 N 286-ОЗ)

7) в иных случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим Законом.

Статья 15. Цена и порядок оплаты земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Цена земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и на которых расположены здания, строения, сооружения, признается равной двум процентам кадастровой стоимости земельного участка в следующих случаях:

1) при приобретении земельных участков коммерческими организациями и индивидуальными предпринимателями, являющимися собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения;

2) при приобретении земельных участков коммерческими организациями и индивидуальными предпринимателями, являющимися собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений;

3) при приобретении земельных участков гражданами и некоммерческими организациями, являющимися собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса

Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.
(часть 1 в ред. Закона Томской области от 26.12.2008 N 303-ОЗ)

2. Лица, не указанные в части 1 настоящей статьи и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене равной:

пятикратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в случае нахождения такого земельного участка в населенном пункте с численностью населения от 500 тысяч до 3 миллионов человек;

трехкратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка в случае нахождения такого земельного участка в населенном пункте с численностью населения до 500 тысяч человек либо за пределами границ населенных пунктов.

3. Порядок оплаты земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области или в муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения, устанавливается соответственно Администрацией Томской области и органами местного самоуправления.

Извлечения из Земельного кодекса Российской Федерации

Статья 28. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Статья 36. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

1.1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Порядок определения цены этих земельных участков, их оплаты устанавливается в отношении:

2) земельных участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена, - органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

3) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, - органами местного самоуправления.

1.2. Цена земельных участков, указанных в пункте 1.1 настоящей статьи, не может превышать их кадастровую стоимость. До установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.

3. В случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

4. В случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется лицу, во владении которого находится большая площадь помещений в здании, в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

5. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта.

Извлечения из Гражданского кодекса Российской Федерации

Глава 14. ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Статья 218. Основания приобретения права собственности

4. Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ

634069, г. Томск, пл. Ленина, 6

телетайп: 128222, "Яхта"
тел. 51-08-95, факс 51-06-02

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области»

Изучив проект закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области», представленный в порядке реализации права законодательной инициативы депутатами Законодательной Думы Томской области Никулиной И.Е., Долгих В.Г., Кравченко С.А., Сахаровым С.А., Уваровым А.Ф., Филимоновым М.А., Шутеевым О.М. (вх. № 2141/0601-11 от 11.05.2011), предлагаем учесть следующее.

1. Часть 1 статьи 1 проекта закона предлагаем после слов «постановление от 29.04.2010» дополнить словами «, № 3201; Официальные ведомости Законодательной Думы Томской области, 2011, № 47 (169), постановление от 31.03.2011 № 4171».

2. В абзаце втором пункта 2 статьи 1 проекта закона предлагается закрепить норму, в которой говорится, что если земельный участок отводился (выделялся) для строительства (или на земельном участке разрешалось проектирование, строительство) погребного комплекса, гаражного комплекса до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и на данном земельном участке создан объект недвижимости (погребной комплекс, гаражный комплекс), **он может быть представлен** бесплатно в собственность потребительскому кооперативу, созданному для строительства и (или) эксплуатации объекта недвижимости (погребного комплекса, гаражного комплекса), расположенного на данном земельном участке.

Словосочетание «он может быть представлен» (абзац второй пункта 2 статьи 1 проекта закона) является категорией оценочного характера, что в свою очередь в соответствии с пунктом «в» части 4 Методикой проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96, является коррупциогенным фактором.

На основании вышеизложенного предлагаем в абзаце втором пункта 2 статьи 1 проекта закона слова «он может быть представлен» заменить словами «земельный участок предоставляется».

3. В абзаце третьем пункта 2 статьи 1 проекта закона говорится, что границы и размеры земельного участка, предоставляемого в собственность в соответствии с пунктами 5, 6, абзацем вторым настоящей части, определяются с учетом фактического расположения объекта недвижимости, используемой площади земельного участка, а также требований технических регламентов.

К объектам недвижимости в соответствии с частями 1, 2 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации относятся земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иное имущество.

Кроме того, в пункте 2 части 1 проекта закона, который вносит изменения в пункт 6 статьи 7 Закона Томской области от 04.10.2002 № 74-ОЗ употребляется термин «объект недвижимости (погребной комплекс, гаражный комплекс)».

На основании вышеизложенного предлагаем в абзаце третьем пункта 2 статьи 1 проекта закона уточнить какие объекты недвижимости могут находиться в границах земельного участка.

Начальник отдела

Л.Н.Железчикова
24.05.2011

Исп. Останин В.А.
тел. 51-08-51



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГУБЕРНАТОРА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленина пл., д. 6, г. Томск, 634050, тел. (3822) 510-564, 513-987, тел/факс (3822) 510-526
E-mail: refse@tomsk.gov.ru, http://www.tomsk.gov.ru, телеграф Томск-50, телетайп 128222 «Яхта»
ОКПО 44239015, ОГРН 1027000918218, ИНН/КПП 7017069388/701701001

23.05.2011 № ОК-08-1327

на № 2-080/1270-11 от 12.05.2011

Председателю
Правового комитета
Законодательной Думы
Томской области

И.Е.Никулиной

О проекте закона Томской области

Уважаемая Ирина Евгеньевна!

Администрация Томской области рассмотрела проект закона «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» и сообщает.

1. Представленным законопроектом предлагается внести изменение в часть 3 статьи 7 Закона Томской области от 04.10.2002 № 74-ОЗ, дополнив абзацами вторым и третьим (пункт 2 статьи 1 проекта).

Исходя из предложенной формулировки, невозможно определить, относится ли указанное изменение к части 3 статьи 7 в целом или исключительно к пункту 6 части 3 статьи 7.

Однако в обоих случаях при внесении подобного изменения будут нарушены требования юридической техники:

1) часть 3 статьи 7 состоит из одного (первого) абзаца и семи пунктов. Дополнение указанной части абзацами вторым и третьим нарушит логику данной структурной единицы в целом;

2) пункт 6 части 3 статьи 7 уже содержит абзац второй, который самим проектом предлагается изложить в новой редакции.

2. Фактически, пунктом 2 статьи 1 проекта предлагается дополнить часть 3 статьи 7 Закона № 74-ОЗ новым основанием (случаем) бесплатного предоставления земельного участка. Согласно предлагаемому изменению, земельный участок будет предоставляться бесплатно потребительскому кооперативу.

Однако часть 3 статьи 7 Закона № 74-ОЗ регламентирует случаи бесплатного предоставления земельных участков гражданам, в то время как кооператив представляет собой юридическое лицо.

Кроме того, в соответствии с Законом Российской Федерации от 19.06.1992 № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» потребительские общества могут создаваться в форме потребительских кооперативов. При этом потребительское общество представляет собой добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц.

Несмотря на то, что действие указанного Закона Российской Федерации не распространяется на специализированные потребительские кооперативы (в том числе гаражные) законодательством не установлен запрет на участие в подобных кооперативах юридических лиц. Следовательно, в данных обстоятельствах речь также может идти о бесплатном получении земельного участка юридическим лицом, а не гражданином.

Кроме того, в предлагаемом проекте «абзаце втором» содержится такой коррупциогенный фактор, как широта дискреционных полномочий (подпункт «а» пункта 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02 2010 № 96). Так, в данном абзаце используется формулировка «может быть предоставлен бесплатно в собственность».

Предлагаемый проектом «абзац третий» не соответствует требованиям ясности и определенности:

1) в данном абзаце используется понятие «объект недвижимости». При этом, исходя из пояснительной записки к проекту, неясно, идет ли речь о гаражном или погребном комплексе или о каких-либо «пристроях» к нему. Одновременно с этим, не представляется возможным определить, что именно имеется в виду под пристроем (гараж за пределами ранее предоставленного земельного участка либо иная хозяйственная постройка). В связи с данным обстоятельством возникает также вопрос о возможности установления границ земельного участка с учетом возведения указанных построек и целей предоставления земельного участка (гаражное, погребное строительство);

2) невозможно определить, что в данном случае подразумевается под понятием «используемая площадь земельного участка», а также какие именно технические регламенты имеются в виду.

3. Предлагаем в пункте 1 статьи 1 проекта слова «абзацем вторым» исключить.

На основании вышеизложенного считаем, что представленный законопроект требует существенной доработки.

С уважением,



О.В.Козловская



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Управление Министерства юстиции
Российской Федерации
по Томской области

В Законодательную Думу
Томской области

Пушкина ул., 3, г. Томск, 634003

23 МАЙ 2011 тел./факс: 65-89-71

На № 2-052/1268-11

№

от 12.05.2011 г.

02-0400-1143

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект Закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области»

Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Томской области рассмотрен проект Закона Томской области «О внесении изменений в статью 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» (далее – Проект).

К тексту Проекта имеются следующие замечания.

1. В преамбуле не указаны источники официального опубликования:
 - Закона Томской области от 12.04.2011 г. № 50-ОЗ «О внесении изменений в статьи 3 и 7 Закона Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области» - «Официальные ведомости Законодательной Думы Томской области» № 47(169),
 - Закона Томской области от 12.05.2011 г. № 86-ОЗ «О внесении изменения в Закон Томской области «О предоставлении изъятии земельных участков в Томской области», утвержденного постановлением законодательной Думы Томской области от 28.04.2011 г. № 4310.

2. Пунктом 2 Проекта предлагается часть 3 статьи 7 Закона дополнить абзацем 2, согласно которому земельный участок может быть предоставлен бесплатно в собственность потребительскому кооперативу, созданному для строительства и (или) эксплуатации объекта недвижимости (погребного

комплекса, гаражного комплекса), расположенного на данном земельном участке, в случае, если данный земельный участок отводился (выделялся) для строительства (или на земельном участке разрешалось проектирование, строительство) погребного комплекса, гаражного комплекса до вступления в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и на данном земельном участке создан объект недвижимости (погребной комплекс, гаражный комплекс).

В соответствии с пп. «б» п. 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 г. № 96, формулировка «может быть предоставлен» является диспозитивной, поскольку устанавливает возможность совершения органами государственной власти или органами местного самоуправления (их должностными лицами) действий в отношении граждан и организаций, т.е. является коррупциогенным фактором, устанавливающим для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил.

Учитывая, что, согласно п. 4 ст. 28 Земельного кодекса Российской Федерации, отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается, за исключением предусмотренных указанной нормой случаев, в целях исключения указанного коррупциогенного фактора предлагаем использовать формулировку «предоставляется».

3. Пунктом 2 Проекта предлагается часть 3 статьи 7 Закона дополнить абзацем 3, согласно которому границы и размеры земельного участка, предоставляемого в собственность в соответствии с пунктами 5, 6 абзацем 2 части 3 данной статьи, определяются с учетом фактического расположения объекта недвижимости, используемой площади земельного участка, а также требований технических регламентов.

Как следует из пояснительной записки, введение Проектом указанной редакции обусловлено тем, что в ряде случаев фактическая застройка не соответствует границам отвода земельных участков, а также наличием практики возведения пристроев к уже существующим гаражным комплексам, в результате чего площадь земельных участков, занятых указанными объектами недвижимости, превышает площадь, указанную в документах об отводе земли.

Следует отметить, что, согласно ч. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для

этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил является самовольным строением.

Как следует из пояснительной записки, разработка Проекта в указанной редакции направлена на учет при формировании земельного участка в целях его последующего предоставления в собственность не только границ отвода земельного участка, обозначенных в соответствующих документах, но и фактического расположения построенных объектов недвижимости, а также площади необходимых для их использования земельных участков.

Вместе с тем, согласно ст. 11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Основы проведения землеустройства определены Федеральным законом от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», а отношения по ведению государственного кадастрового учета объектов недвижимости (в т.ч. земельных участков) урегулированы Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Согласно п. 1 ст. 34 Земельного кодекса Российской Федерации, регламентирующей порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, обязывает органы государственной власти и органы местного самоуправления принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений.

Указанная норма, обязывающая принять акт, устанавливающий критерии предоставления таких земельных участков, относится лишь к случаям предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, при этом понятие «критерии предоставления» относится к определению категорий лиц, которым предоставляется земельный участок в собственность, но не к земельному участку, как объекту права собственности.

Приобретение же прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, регламентируется ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Так, согласно абз. 2 п. 7 названной статьи, местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ

земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

В соответствии с п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Таким образом, установление правил определения границ и площадей земельных участков не входит в предмет ведения субъектов Российской Федерации.

Следует также учесть, что в силу п. 5 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации, для приобретения прав на земельный участок который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, граждане или юридические лица обращаются в соответствующие органы исполнительной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта, а также иных документов, установленных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.10.2007 г. № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения». При этом исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления не вправе требовать от заявителя предоставления каких-либо иных дополнительных документов.

4. Текст Проекта содержит статью 2, однако, статья 1 в Проекте отсутствует.

Предлагаем учесть изложенные замечания при принятии законопроекта.

Заместитель начальника Управления



Е.Г. Карташова