

**ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРАВОВОЙ КОМИТЕТ**

РЕШЕНИЕ

19.04.2011 №

г. Томск

Об обращении 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 совершенствование отдельных его положений

Рассмотрев обращение 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 совершенствование отдельных его положений (исх. от 14.03.2011 № 1302), учитывая, что в предложенном проекте Закона Томской области не в полной мере решаются обозначенные в обращении вопросы,

правовой комитет РЕШИЛ:

Образовать рабочую группу из числа представителей Администрации города Томска, Законодательной Думы Томской области, Администрации Томской области для подготовки согласованного проекта закона Томской области «О внесении изменений в Закон Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области».

Председатель
правового комитета

И.Е. Никулина



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

14.03.2011 № 1302

Председателю Государственной Думы
Томской области
Мальцеву А.Б.

О совершенствовании законодательства
Томской области по вопросам «гаражной амнистии»

Уважаемый Борис Алексеевич!

В настоящее время на территории муниципального образования «Город Томск» реализуются положения Закона 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 («гаражная амнистия»). Предоставлено шесть земельных участков в общую долевую собственность граждан (порядка 300 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 при предоставлении земельного участка в общую долевую собственность требуется совместное обращение всех владельцев объекта недвижимости. В случаях, когда на земельном участке расположено большое количество гаражей (погребов), условие о совместном обращении становится трудновыполнимым.

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 (погребами), превышает площадь земельных участков, указанную в документах об отводе.

В целях наиболее эффективной реализации Закона Томской области от 26.12.2010 №286-з администрацией Города Томска разработан соответствующий законопроект, направленный на разрешение вышеобозначенных проблем путем закрепления возможности предоставления земельного участка в собственность потребительского кооператива, а также формирования земельного участка в границах фактической застройки. Просим Вас на основании статьи 63 Устава Томской области внести предлагаемый законопроект в Государственную Думу Томской области.

Приложение:

Законодательная Дума Томской области Дата 15.03.2011 Время 16:31 №1011/0925-11

1. Проект Закона Томской области «О внесении изменений в Закон Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области»;
2. Пояснительная записка;
3. Перечень правовых актов области, подлежащих изменению, дополнению в связи с принятием законопроекта

С уважением,
Мэр Города Томска



Н.А. Николайчук

Костецкий А.И.
Грель Я.В.
526922

ПРОЕКТ ЗАКОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
О внесении изменений в Закон Томской области
«О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области»

Статья 1. Внести в Закон 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:

1.1. пункт 5 части 3 статьи 7 изложить в следующей редакции: «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 самовольно создан объект недвижимости (гараж, погреб)»;

1.2. пункт 6 части 3 статьи 7 изложить в следующей редакции: «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 самовольно создан объект недвижимости (гараж, погреб)»;

1.3. дополнить статью 7 частями 3.2 -3.4 в следующей редакции:

«3.2. 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 самовольно 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.

3.3. Границы и размеры земельного участка, предоставляемого в собственность в соответствии с пунктами 5, 6 части 3, частью 3.2 настоящей статьи, определяются с учетом фактического расположения объекта недвижимости, используемой площади земельного участка, а также требований технических регламентов. При этом земельный участок предоставляется за плату в части площади, превышающей площадь земельного участка, который отводился (выделялся) для строительства (или на котором разрешалось проектирование, строительство) погребов, гаражей.

Цена земельных участков для случаев, предусмотренных частью 3.3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частью 2 статьи 15 настоящего Закона.

3.4. Процедуры и критерии предоставления земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений в соответствии с пунктами 5, 6 части 3, частью 3.2 настоящей статьи устанавливаются соответственно органами государственной власти Томской области, органами местного самоуправления».

Статья 2.

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Администрации (Губернатор)
Томской области

В.М.Кресс

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

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. Принятие данных новелл имело целью легализовать земельные отношения, сложившиеся в результате фактического использования земельных участков под расположенными на них постройками, и в дальнейшем сделать возможным узаконивание самих построек. В настоящее время положения Закона Томской области от 26.12.2009 №286-ОЗ реализуются на территории муниципальных образований области. Так, в городе Томске земельные участки предоставлены в общую долевую собственность членам шести гаражных кооперативов (порядка 300 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 участка 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 пристроен к уже существующим гаражным комплексам. В результате чего, площадь земельных участков, занятых гаражами (погребями), 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 будет формироваться единый участок, включающий все гаражи членов кооператива и необходимые к ним проезды.

Также законопроектом предусматривается, что при формировании земельного участка в целях его последующего предоставления в собственность, будут учитываться не только границы отвода участка, обозначенные в соответствующих документах, но и фактическое расположение построенных гаражей, погребов, занимаемая ими площадь, а

также площадь, необходимая для их использования, включая проезды, проходы и прочее. При этом, в целях предотвращения злоупотреблений со стороны недобросовестных заявителей, земельные участки в части площади, превышающей площадь земельного участка, который отводился (выделялся) для строительства, предоставляются за плату. Размер выкупной платы предлагается установить аналогичным цене земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и на которых расположены здания, строения, сооружения. Полномочие субъекта Российской Федерации по установлению размера выкупной цены для указанных случаев вытекает из части 1 статьи 10 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой полномочия субъекта Российской Федерации в области земельных отношений определяются по остаточному принципу.

Реализация законопроекта не требует материальных затрат из бюджета Томской области и бюджетов муниципальных образований.

Перечень правовых актов области, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного закона

1. Закон 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.

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:

1) для садоводства, огородничества и животноводства - земельные участки, предоставленные до 1 января 1991 года, и вновь предоставляемые для этих целей несельскохозяйственные угодья и нарушенные земли;

2) для дачного строительства - земельные участки, предоставленные до 1 января 1991 года;

3) для эксплуатации объектов недвижимости, полученных в счет имущественных паев при выходе из производственных сельскохозяйственных кооперативов или иных сельскохозяйственных коммерческих организаций;

4) лицам, удостоенным почетного звания "Почетный гражданин Томской области", проживающим на территории Томской области, для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, личного подсобного хозяйства;

(п. 4 введен [Законом](#) Томской области от 30.11.2009 N 263-ОЗ)

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 потребителю 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

Статья 222. Самовольная постройка

1. Самовольной постройкой является 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.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. Абзац утратил силу с 1 сентября 2006 года. - Федеральный [закон](#) от 30.06.2006 N 93-ФЗ.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. (в ред. Федерального [закона](#) от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

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.