

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРАВОВОЙ КОМИТЕТ

РЕШЕНИЕ

19.07.2011 №

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», принятый в первом чтении постановлением Законодательной Думы Томской области от 31.05.2011 № 4387 и доработанный рабочей группой с учетом поступивших заключений экспертных органов для рассмотрения во втором чтении,

правовой комитет РЕШИЛ:

Внести в установленном порядке в повестку очередного собрания Законодательной Думы Томской области вопрос «О Законе 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 во втором чтении.

Председатель
правового комитета

И.Е.Никулина



ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.05.2011 № 4387

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,

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

Приложение к постановлению
Законодательной Думы
Томской области
от 31.05.2011 № 4387

ПРОЕКТ

ЗАКОН ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Статья 1

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; № 3201; Официальные ведомости Законодательной Думы Томской области, 2011, № 47 (169), постановление от 31.03.2011) 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

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

Статья 1

Внести в статью 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, № 3201; Официальные ведомости Законодательной Думы Томской области, 2011, № 47 (169), постановление от 31.03.2011 № 4171; № 48 (170), постановление от 28.04.2011 № 4310) следующие изменения:

1) в части 3:

в абзаце втором пункта 6 слова «и критерии» исключить;

после пункта 7 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Местоположение границ и площадь земельного участка, предоставляемого в собственность в соответствии с пунктами 5,6 настоящей части, 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.»;

2) дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. 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 предоставляется бесплатно в собственность потребительскому кооперативу, созданному для строительства и (или) эксплуатации объекта недвижимости (погребного комплекса, гаражного комплекса), расположенного на данном земельном участке.

Местоположение границ и площадь земельного участка, предоставляемого в собственность в соответствии с настоящей частью, 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.».

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 (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 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.