

Саморегулируемая организация
Некоммерческое партнерство
«Строители Урала»
рег. номер СРО-С-171-13012010

614068, г. Пермь, ул. Петропавловская 123
Тел.: (342) 236-08-47, 236-14-85
E-mail: info@sro-ural.ru
ОКПО 60710067, ОГРН 1095900001207
ИНН/КПП 5904207512/590301001

09.04.2012 № 01-16/452

На _____ от _____

О законопроекте № 432575-4

Председателю Комитета
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации по
земельным отношениям и
строительству
А.Ю. Русских

103265, Москва,
Георгиевский пер., д.2

Уважаемый Алексей Юрьевич!

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 432575-4 (далее - законопроект) вносит серьезные изменения в земельное законодательство для граждан России, инвесторов и застройщиков, что позволит улучшить инвестиционный климат в субъектах Российской Федерации и на уровне местного самоуправления. Ряд норм направлен на гармонизацию Земельного кодекса Российской Федерации с законодательством о градостроительной деятельности. Актуальность данной темы подтверждена исключительно важным исследованием, проведенным в 2011 году Национальным объединением строителей мониторингом и оценкой административных барьеров в жилищном строительстве.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 6 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» Некоммерческое партнерство «Строители Урала» рассмотрело законопроект и отмечает следующее.

1. Новация по установлению возможности перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства или огородничества, и земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в пределах максимальных размеров земельных участков (подпункт б пункта 6 статьи 1 законопроекта), позволит ввести в оборот земли, фактически используемые гражданами, но право на которые не оформлено в установленном порядке.

Упрощается процедура формирования земельного участка для предоставления гражданам и отдельным категориям лиц без проведения торгов или изъятия для государственных и муниципальных нужд в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой расположен земельный участок (пункт 8 статьи 1 законопроекта).

В этих целях гражданином или юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка, либо органом государственной власти или органом местного самоуправления разрабатывается проект образования земельного

участка, включающий схему расположения земельного участка на соответствующей территории и исходные данные для его разработки.

Исходные данные предоставляются любому обратившемуся лицу органами государственной власти или органами местного самоуправления без взимания платы в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении данных.

В случае, если были нарушены сроки предоставления либо не предоставлены исходные данные для разработки указанного проекта, составляется схема расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

2. Принципиально меняется подход к закреплению норм о предоставлении (приобретении) прав на земельные участки, сближая Земельный кодекс Российской Федерации с гражданским законодательством в части оборота земельных участков.

Действующий Земельный кодекс устанавливает процедуры предоставления (приобретения) прав на земельный участок в зависимости от его разрешенного использования: для осуществления строительства (с предварительным согласованием места размещения объектов и без проведения согласования) и в целях, не связанных со строительством.

Законопроект определяет порядок и особенности заключения конкретных видов договоров (соглашений) о предоставлении (приобретении) прав на земельный участок и участников таких отношений.

Закрепляется возможность приобретения лицом прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, по разным основаниям, например, права собственности по договору купли-продажи или право пользования по договору аренды.

Лицо, заинтересованное в предоставлении (приобретении) права на земельный участок, должно оценить относится ли оно к субъектам, которым земельный участок предоставляется без проведения торгов, и тогда действует порядок, предусмотренный статьей 39¹⁶ новой редакции Земельного кодекса.

Вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, указывается в его заявлении. На данном этапе возможно принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, если испрашиваемый участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению.

Срок рассмотрения заявления и принятия решения о предоставлении земельного участка либо об отказе - 30 дней. Установлен перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка.

3. В отношении предоставления земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, индивидуального гаражного строительства, для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества в индивидуальном порядке, установлены следующие особенности (статья 39¹⁸ новой редакции Земельного кодекса).

Уполномоченный орган должен опубликовать извещение о предоставлении земельного участка для указанных целей в срок, не превышающий тридцать дней со дня поступления соответствующего заявления.

Если по истечении указанного срока от других граждан не поступили заявления о намерении участвовать в аукционе на приобретение испрашиваемого

земельного участка, уполномоченный орган осуществляет предоставление земельного участка в аренду без торгов лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка.

Однако из содержания данной статьи следует, что лицо может ходатайствовать не только о предоставлении земельного участка в аренду, но и в **собственность**.

Кроме того, данная норма не учитывает, что испрашиваемый участок может быть не сформирован либо его границы подлежат уточнению, поэтому на данном этапе также может быть принято решение «о предварительном согласовании».

Предлагаем изменить часть 4 статьи 39¹⁸, новая редакция приведена в таблице поправок (пункт 5).

4. Предоставление земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, в том числе для индивидуального жилищного строительства, в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов Российской Федерации, а также отдельным категориям граждан и (или) их некоммерческим объединениям в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации осуществляется на бесплатной основе однократно в порядке очередности (статья 39¹⁹ новой редакции Земельного кодекса). Порядок постановки на учет и другие условия предоставления устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, субъектами Российской Федерации должны быть приняты законодательные акты, обеспечивающие интересы указанных категорий лиц на приобретение земельных участков.

5. Если лицо, не относится к субъектам, которым предоставляется земельный участок без проведения торгов, оно вправе приобрести земельный участок на торгах, проводимых в форме аукциона. Решение о проведении аукциона принимает уполномоченный орган, в том числе на основании заявления заинтересованного лица.

В соответствии с частью 5 статьи 39¹³ новой редакции Земельного кодекса на решение вопроса о проведении или об отказе в проведении аукциона уполномоченному органу дается 3 месяца!!! Затем проводится публикация извещения о проведении аукциона в срок не менее чем за 30 дней до его проведения.

Установление такого продолжительного срока для решения вопроса о проведении или об отказе в проведении аукциона необоснованно для данной процедуры, так как земельный участок уже сформирован. Предлагаем сократить срок до 30 календарных дней (пункт 2 таблицы поправок).

6. В целях защиты интересов лица, которое является собственником, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка, являющегося предметом аукциона, и права которого на земельный участок не зарегистрировано в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, считающего, что местоположение принадлежащего ему земельного участка полностью или частично совпадает с местоположением земельного участка, являющегося предметом аукциона, частью 15 статьи 39¹³ новой редакции Земельного кодекса закреплено право заявить об этом организатору аукциона с приложением необходимых правоустанавливающих документов на земельный участок.

В этом случае организатор аукциона обязан отменить проведение аукциона или провести аукцион с объявлением до начала процедуры аукциона о наличии притязаний на земельный участок.

7. Предусмотрено, что аукцион по продаже или предоставлению в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может проводиться в электронной форме в случаях, установленных Правительством Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.

При этом аукцион в электронной форме не проводится в случаях, когда такой земельный участок предназначен для предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, индивидуального гаражного строительства, для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества в индивидуальном порядке, либо предназначен для сельскохозяйственного производства, а также в случаях, когда земельный участок предназначен для комплексного освоения некоммерческими объединениями граждан в целях жилищного строительства, гаражного строительства, для ведения дачного хозяйства.

8. Пунктом 12 части 2 статьи 39⁶ новой редакции Земельного кодекса установлено, что с гражданами, имеющими право на первоочередное (внеочередное) приобретение земельных участков в случаях предусмотренных федеральными законами, законами субъектов РФ, заключается договор аренды без проведения торгов.

Данное изменение позволит на практике реализовать гарантии, предусмотренные абзацем 14 статьи 17 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

9. Статья 39¹² новой редакции Земельного кодекса устанавливает порядок и условия заключения соглашения об установлении частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В частности уполномоченный орган вправе принять решение о невозможности установления частного сервитута (п. 3 части 6 указанной статьи), но основания для принятия данного решения в норме отсутствуют.

В целях защиты прав лица, заинтересованного в установлении частного сервитута, и в соответствии с частью 3 статьи 274 Гражданского кодекса РФ предлагаем закрепить возможность судебного обжалования указанного решения уполномоченного органа.

10. Рядом пунктов статьи 1 законопроекта предлагается внести изменения в Земельный кодекс в целях исключения из текста слова «строения» применительно к объектам, размещаемым на земельных участках.

В статье 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сформулировано понятие недвижимого имущества, права на которое подлежат государственной регистрации. В него входят земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы. «Строения» в указанном

перечне отсутствуют, но это понятие употребляется в других нормах закона (часть 3 ст.13, часть 7 ст.25.2, ст.25.5).

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ «строение» отнесено к объектам капитального строительства, на которые требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет и регистрации возникших прав.

Таким образом, исключение данного понятия из текста Земельного кодекса не устранил существующей коллизии в законодательстве. По нашему мнению, требуется введение данного понятия в статью 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

11. Нецелесообразным, по нашему мнению, является введение в Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» статьи 17², регламентирующей проведение аукционов в электронной форме (статья 28 законопроекта), как не соответствующей предмету и цели данного закона.

Установление требований к электронным площадкам, к операторам электронных площадок и обеспечению их ответственности Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 437 (пункт 5.2.28(51)) отнесено к полномочиям Министерства экономического развития Российской Федерации.

Кроме того, в статье 17² не установлен порядок направления договора для заключения участнику аукциона, признанному победителем, не указаны случаи блокирования операций по счету, открытому для обеспечения участия в аукционе в электронной форме. В частях 42-45 вместо понятия «аукцион» используется понятие «торги».

За основу для определения норм статьи 17² разработчиками проекта был взят Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», однако практика проведения аукционов в электронной форме в рамках указанного закона выявила ряд недостатков, связанных с нарушениями прав участников электронных аукционов.

Поэтому, требования, определяющие проведение аукционов в электронной форме, должно установить в нормативном правовом акте Министерство экономического развития Российской Федерации с учетом опыта проведения аукционов в электронной форме при размещении заказов для государственных и муниципальных нужд.

На основании вышеизложенного НП «Строители Урала» в целом поддерживает данный законопроект и представляет для рассмотрения таблицу поправок.

Приложение: таблица поправок на 9 листах.

Генеральный директор



В.А. Терентьев