

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 11.01.2024 11:31
№528857-8; 11

11 января 2024 г.

№ ВК-АРМ-2/1

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании части 1 статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в статью 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации».

Приложения:

1. Текст законопроекта (на 1л).
2. Пояснительная записка (на 5л).
3. Финансово-экономическое обоснование (на 1л).
4. Перечень Федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного федерального закона (на 1л).
5. Копии текста проекта федерального закона и материалов к нему на магнитном носителе.


Р.М. Лябихов

Исп.: Жуков В.С.
89115710465

Вносится депутатом
Государственной Думы
Р.М. Лябиховым

Проект № 528857-2

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

«О внесении изменений в статью 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации»

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2008, № 30, ст. 3597; 2014, № 26, ст. 3377; 2016, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4267, 4294; 2017, № 31, ст. 4766; 2018, № 32, ст. 5135; 2022, № 1, ст. 47; № 29, ст. 5279) следующие изменения:

Дополнить статью 39.20 Земельного кодекса РФ пунктом 1.2., изложив его в следующей редакции:

«1.2. Если расположенные на земельном участке здания, сооружения соответствуют целевому назначению и виду разрешенного использования земельного участка, собственники зданий, сооружений имеют право на приобретение данного земельного участка в существующих границах.»

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В.В. Путин



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации»

Изменения, предлагаемые законопроектом, связаны с уточнением порядка реализации исключительного права собственника объекта недвижимости при приобретении публичного земельного участка в существующих границах и направлены на вовлечение в хозяйственный оборот большого количества земель, повышение их ликвидности, пополнение бюджетов муниципалитетов, создание условий по недопущению проявления коррупционных нарушений и устранение неопределенности в правоприменительной практике.

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов нашёл отражение в механизме предоставления публичных земельных участков собственникам зданий или сооружений (п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ). Собственники зданий, сооружений имеют исключительное право на приобретение земельных участков из числа земель государственной или муниципальной собственности в аренду или в собственность.

Обладая исключительным правом, собственники объектов недвижимости на публичных земельных участках приобретают имущественные права на такие участки без проведения торгов (пп. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

Площадь выкупаемого земельного участка определяется исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения. Бремя доказывания необходимого размера, подлежащего выкупу земельного участка, возлагается на лицо, желающее его выкупить. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.04.2016 № 64-КГ16-2).

С вступлением в силу главы 5.1 ЗК РФ и с момента утраты силы ст. 36 ЗК РФ государственные органы, отказывая в предоставлении земельного

участка в собственность, ограничены закрытым перечнем оснований для отказа, установленным в ст. 39.16 ЗК РФ, где в качестве основания для отказа отсутствует указание не соразмерность площади земельного участка площади стоящего на нём здания или сооружения. Несмотря на это, государственные органы до настоящего момента отказывают собственникам зданий и сооружений в продаже участков в собственность без торгов, ссылаясь на соразмерность участка, в связи с чем заявители вынуждены обращаться в суд, обжалуя отказы уполномоченных органов.

В целях устранения возникшего недопонимания Минэкономразвития России издало письмо от 25.06.2015 № Д23и-2954, согласно которому правообладатели застроенных земельных участков, которые в существующих границах значительно превосходят площадь застройки расположенных на них зданий, имеют право выкупа всего земельного участка (исходя из грамматического толкования положений Земельного кодекса РФ, предусмотренных пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

И несмотря на высказанную Минэкономразвития России позицию, судебная практика складывается по этому вопросу неоднозначно: даже решения Верховного Суда РФ противоречат друг другу. Так, например, в Определении от 18.08.2016 по делу № А76-25498/2015 Верховный Суд РФ указывает на то, что соразмерность объекта недвижимости площади испрашиваемого земельного участка не относится к числу установленных законом, в том числе в ст. 39.16 ЗК РФ, оснований для отказа в выкупе; (Аналогичная позиция также содержится в Определении ВС РФ от 16.01.2018 № 310-ЭС17-20379 по делу № А14-15138/2016). В то же время в Определении от 26.04.2016 № 64-КГ16-2 указано, что собственник обязан подтвердить необходимость земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации находящегося на нём объекта недвижимости и в соответствии с нормами ЗК РФ в редакции, действующей после 01.03.2015.

При такой нестабильности судебной практики, следует исходить из того, что соразмерность участка необходимо доказывать для устранения

рисков отказа по этому основанию. На практике это означает необходимость в досудебном или судебном порядке получить заключение специалиста/заключение судебной экспертизы.

Размер земельного участка является одним из обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора между собственником объекта недвижимости и уполномоченным органом в связи с отказом последнего предоставить участок в собственность. Вопрос площади и конфигурации земельного участка разрешается при помощи соответствующей судебной экспертизы. Площадь, необходимая для эксплуатации, определяется в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 21.06.2018 № 02АП-2182/2018 по делу № А17-4678/2015; Определение Верховного Суда РФ от 14.05.2021 № 305-ЭС21-5391 по делу № А41-9320/2019; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.03.2021 № Ф04-543/2021 по делу № А46-5673/2020; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.01.2021 № Ф05-22170/2020 по делу № А41-66867/2019) и документами территориального планирования.

Так, для определения площади земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости в границах сформированного земельного участка должны быть произведены расчёты общей площади земельного участка (с обоснованным подтверждением фактической и кадастровой площадей); площади земельных участков, занятых объектами недвижимого имущества, расположенных в границах исследуемого земельного участка; площади земельного участка, свободной от застройки, с учётом коэффициента застройки. (Определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 16.08.2016 по делу № 33-14961/2016; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.11.2020 № Ф09-5350/20 по делу № А76-47467/2019).

Таким образом, критерии определения предельных размеров площадей, необходимых для использования недвижимости, различны, они, прежде всего, зависят от целевого назначения земельного участка, характера, вида здания, расположенного на данном участке, от схемы расположения строений.

Необходимо отметить, что после внесения изменений в ЗК РФ в 2015 году, формально критерий «несоразмерности земельного участка площади объекта» был исключён из закона, и существует судебная практика, которая отражала тот факт, что по этому основанию не может быть отказано в выкупе земельного участка. (например, Определение ВС РФ от 18.08.2016 № 309-КГ16-9522 по делу № А76-25498/2015; Апелляционное определение Верховного Суда Республики Марий Эл от 05.11.2015 по делу № 33-1857). Однако, в последующем стала превалировать позиция судов о возможности отказа в выкупе по такому основанию, как несоответствие площади участка, необходимой для эксплуатации здания, что требует от заявителя действий по обоснованию такой соразмерности.

Внесение предложенных законопроектом изменений, связанных с уточнением порядка реализации исключительного права собственника объекта недвижимости при приобретении публичного земельного участка в существующих границах, позволит увеличить поступления в местные бюджеты, так как при выкупе земельного участка, заявитель единовременно осуществляет значительный платёж. Также появляются дополнительные возможности для развития субъектов, прежде всего, малого и среднего предпринимательства, путем вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот, так как при отсутствии права собственности на земельный участок, у инвестора нет и уверенности в осуществлении значительных вложений, связанных с ведением хозяйственной деятельности на данном участке (инвестор не может привлечь заемные средства в банке путем передачи земельного участка в залог, не может инициировать изменения в документы градостроительного планирования и тд).

Законопроектом вводится право собственника на выкуп земельного участка, ранее сформированного для эксплуатации объекта безусловно, без ограничений, без необходимости дополнительного «доказывания».

В связи с этим, законопроектом предлагается внесение изменений в пункт 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в части уточнения случаев, в связи с которыми возникающие ограничения прав собственников зданий, сооружений, расположенных в существующих границах земельных участков, находящихся в собственности публично-правовых образований земельных участков, подлежат устранению.

Законопроект не противоречит положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Принятие законопроекта не потребует дополнительных расходов федерального бюджета, а также иных бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Реализации предлагаемых изменений не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, предлагаемые решения не повлияют на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

В законопроекте отсутствуют требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации»

Принятие и реализация федерального закона «О внесении изменений в статью 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных затрат из средств федерального бюджета или бюджетов субъектов Российской Федерации.



ПЕРЕЧЕНЬ АКТОВ

федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных актов федерального законодательства.

