

## **16.04.2024. Круглый стол 1: Актуальные изменения законодательства в области учета и регистрации недвижимости.**

**Модератор:** *Овчинникова Алла Григорьевна*

**Докладчик:** *Ковалёв Александр Александрович, член Экспертного совета Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров».*

**Тема доклада:** *Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав на объекты бытовой недвижимости (бани, сараи, теплицы и пр.) на земельных участках, предоставленных в аренду для обслуживания жилых домов. Продажа собственникам земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, смежных земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не предоставлены иным лицам, в собственность без проведения торгов.*

### **Комментарий.**

Поднимаемый вопрос касается продажи смежных земельных участков без торгов. Многие домовладения в разные времена в фактически занимаемых границах были оформлены: часть в собственность, оставшаяся часть в долгосрочную аренду. И в зависимости от периода предоставления земельного участка в собственность предоставлялось: 6, 10, 15 соток. Предоставление земельных участков в аренду осуществлялось на срок 10 - 20 лет.

На практике Приморского края, на текущий момент, аренда таких земельных участков уже закончилась, а оснований приобрести участок без торгов с 2015 года не появилось. Ранее, действовавшей редакции Земельного кодекса РФ была предусмотрена ст. 34 (предоставление земельных участков в аренду для целей не связанных со строительством). Послабления в действующем законодательстве возникли в части применения порядка, установленного Постановлением Правительства РФ от 09.04.2022 N 629 (ред. от 02.02.2024) "Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 - 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы". Согласно указанного постановления, допускается наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом РФ, продажа без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и предоставленных в аренду, при условии отсутствия у уполномоченного органа, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка. Но данным постановлением не урегулирован вопрос продажи земельных участков, находящихся в аренде у граждан в границах населенных пунктов с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства.

Практика предоставления земельных участков с видом разрешенного использования для обслуживания жилого дома при наличии на них уже зарегистрированных в собственность объектов, а также регистрация прав на вновь созданных объектов недвижимости в Приморском крае отрицательная. Сложилась она еще более десяти лет назад, когда прокуратура Приморского края разослала в Росреестр и полномочные на распоряжение земельных участков органы, протеста в части регистрации прав на объекты недвижимости созданные на таких земельных участках, и предоставления таких земельных участков в собственность. Судебная практика обжалования решений об отказах в

регистрации права и предоставлении земельных участков сложилась, соответственно, с учетом позиции органа, сформированной на основании протеста прокуратуры.

По факту, люди готовы выкупить земельный участок, даже по 100 % стоимости, либо перезаключить договор аренды на долгосрочный период, но на текущий момент нет законных оснований.

Подготовка к 10-му Всероссийскому Съезду и предложения по внесения в Земельный кодекс РФ изменений в части установления порядка продажи или предоставления в аренду без торгов земельных участков, находящихся в пользовании собственников домовладений, и которые не предоставлены иным лицам, натолкнуло на федеральный закон, распространяющийся исключительно на территории города федерального значения Москву.

Федеральный закон "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 05.04.2013 N 43-ФЗ (последняя редакция) (далее - Федеральный закон от 05.04.2013 N 43-ФЗ)

«... Статья 24. Особенности предоставления в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы смежных земельных участков собственникам земельных участков, землепользователям, арендаторам земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Собственники земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, вправе приобрести в собственность без проведения торгов смежные земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не предоставлены иным лицам, если в соответствии с утвержденным проектом межевания территории использование этих смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких зданий, строений, сооружений.

2. Арендаторы земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, вправе приобрести в аренду без проведения торгов смежные земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не предоставлены иным лицам, если в соответствии с утвержденным проектом межевания территории использование этих смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких зданий, строений, сооружений.

3. Юридические лица, которые указаны в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации и которым на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставлены земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения, вправе приобрести на праве постоянного (бессрочного) пользования смежные земельные участки, которые не предоставлены иным лицам, если в соответствии с утвержденным проектом межевания территории использование этих смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких зданий, строений, сооружений.

4. Религиозные организации, которым в безвозмездное пользование предоставлены земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, вправе приобрести на праве безвозмездного пользования смежные земельные участки, которые не предоставлены иным лицам, если в соответствии с утвержденным проектом межевания территории использование этих смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких зданий, строений, сооружений.

5. Лица, указанные в частях 1 - 4 настоящей статьи, приобретают права на смежные земельные участки в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

6. В случае, если в отношении земельного участка, на котором находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, проведен государственный кадастровый учет и в Единый государственный реестр недвижимости до утверждения проекта межевания территории внесены сведения о местоположении границ такого земельного участка, собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном на таком земельном участке, вправе приобрести бесплатно в общую долевую собственность в качестве общего имущества на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы находящийся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленный иным лицам смежный земельный участок при условии, что в соответствии с утвержденным проектом межевания территории использование этого смежного земельного участка предусматривается для эксплуатации, обслуживания и благоустройства данного многоквартирного дома...».

Отличная законодательная инициатива. И уверен на территории города федерального значения Москвы он успешно работает. Эффект от применения закона очевиден: в бюджет поступают денежные средства за выкуп земельных участков или от их аренды; в бюджет начинают поступать денежные средства в виде налога на имущество физических лиц; снимается социальная напряженность связанная с неопределенностью статуса земельного участка на который закончился договор аренды; земельные участки выводятся из искусственного ограничения в обороте в их гражданский оборот: у людей появилась возможность зарегистрировать в упрощенном или уведомительном порядке, возведенные на земельных участках жилые дома и вспомогательные объекты, наполнение налогооблагаемой базы страны новыми объектами недвижимости.

Соответственно, возникает вопрос почему до настоящего времени, установленный на территорию города федерального значения Москва порядок предоставления смежных земельных участков в собственность или аренду, не распространился на территорию Российской Федерации.

Полагаю необходимым в резолюции съезда отразить предложение и тем самым восстановить социальную несправедливость, и предложить внести в Земельный кодекс Российской Федерации изменения в части установления порядка предоставления земельных участков, аналогичного установленного Федеральным законом от 05.04.2013 N 43-ФЗ.

Прошу обратить внимание, что условием принятия решения о предоставлении земельных участков является наличие сведений в утвержденном проекте межевания территории об использовании этих смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких зданий, строений, сооружений.

Но также стоит отметить, что п. 16 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ, предусмотрено, что основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

И предвещая несколько лет потерь в законоприменительной практике, и учитывая практику применения вновь принятых федеральных законов устанавливающих упрощенные порядки предоставления земельных участков, например закон «О гаражной амнистии», когда по истечении нескольких лет законодатель делал исключения для территорий, на которые утверждена документация по планировке территории, и в итоге делал исключения и предусматривал в границах таких территорий образование земельных участков на основании утвержденных схем расположения земельных участков на

кадастровом плане территории. Предлагаю сразу учесть в законе формулировки связанные с возможностью принятия решения о предоставлении смежных земельных участков на основании утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории или уже участки стоящих на кадастровом учете без утверждения проектов межевания территории, а если на момент внесения соответствующих изменений в закон уже утверждены проекты межевания территории, то предусмотреть исключения в части возможности утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории и предоставления земельных участков в том числе уже стоящих на кадастровом учете, при отсутствии в утвержденном проекте межевания сведений об использовании этих смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких зданий, строений, сооружений.