



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

05.10.2021 № 42782-СК/01

На № 7ОП-4/1836 от 17.09.2021

Заместителю секретаря
Общественной палаты
Российской Федерации

В.В. Грибу

info@opr.ru

Уважаемый Владислав Валерьевич!

Направленный Вами на общественную экспертизу проект федерального закона № 1243284-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (о предоставлении в собственность земельных участков под жилыми домами и продлении дачной амнистии)» (далее – законопроект), рассмотрен членами Общественного совета при Минстрое России и в целом одобрен.

При этом существует ряд принципиальных замечаний к рассмотренному законопроекту, которые необходимо учесть при его дальнейшей реализации.

Предлагаем Вам рассмотреть предложения и замечания членов Общественного совета при Минстрое России с целью дальнейшей доработки законопроекта.

Приложение: 1. Предложения и замечания Общественного совета при Минстрое России на 6 л. в 1 экз.

Помощник Министра,
ответственный секретарь Общественного
совета при Минстрое России

С.П. Кузьменко



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Кузьменко Светлана Петровна**
Сертификат: 0193F3EAFD8CA02294EB11B207A41F3973
Действителен: 06.10.2020 до 01.01.2022

**КОМИССИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВЕННОГО
СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ****Отзыв руководителя Комиссии Н.Б. Косаревой
на проект федерального закона № 1243284-7 «О внесении изменений в
отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Проект федерального закона № 1243284-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) направлен на дальнейшее уточнение оснований и упрощения процедур применения так называемой «дачной амнистии» в целях оформления права собственности граждан на жилые дома, садовые дома и земельные участки, на которых они расположены.

Необходимость дальнейшего уточнения оснований и упрощения процедур «дачной амнистии» не вызывает сомнений, и законопроект в целом полностью поддерживается.

При этом некоторые предлагаемые нормы законопроекта вызывают вопросы, в том числе в связи с отсутствием в пояснительной записке к законопроекту обоснования таких норм, которые требуют прояснения в законопроекте.

1. В законопроекте предлагается дополнить пункт 4 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» абзацем вторым следующего содержания: *«В случае, если такой жилой дом находится в долевой собственности и иные участники долевой собственности не относятся к лицам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, указанный земельный участок предоставляется в общую долевую собственность собственникам жилого дома, расположенного в границах такого земельного участка. При этом лицом, указанным в абзаце первом настоящего пункта, доля в праве на земельный участок приобретает в собственность бесплатно.»*

В данном случае не вполне ясно, на каких условиях и в каком порядке у собственников жилого дома, которые не указаны в абзаце первом пункта 4 статьи 3 указанного Федерального закона, возникает доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Общий порядок, предусмотренный статьей 39.17 «Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов» Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ), не вполне подходит для данного случая, поскольку не учитывает ситуацию предоставления земельного участка в общую долевую собственность. Такая ситуация требует соглашения между будущими собственниками земельного участка.

Также не ясно, каким образом собственник жилого дома, который указан в абзаце первом пункта 4 статьи 3 указанного Федерального закона, сможет реализовать свое право на приобретение бесплатно доли в праве на земельный участок, если другие собственники, не имеющие такого права (или даже один из таких собственников), не захотят приобретать долю в таком праве.

Предлагается прояснить данные вопросы в законопроекте.

2. Законопроектом предлагается внести изменения в пункт 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», предусматривающие возникновение у граждан права собственности в силу закона на земельный участок, предоставленный им до введения в действие ЗК РФ на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

При этом в предлагаемой редакции пункта 9.1 статьи 3 указанного Федерального закона исключаются упоминания о случаях, когда в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Сегодня в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 27 ЗК РФ такие земельные участки могут относиться к землям, ограниченным в обороте, которые не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев,

установленных федеральными законами. В данном случае законопроектом предлагается установить такие исключения. Это означает, что возникнет частная собственность на ограниченные в обороте земельные участки, указанные в пункте 5 статьи 27 ЗК РФ. Особое опасение в связи с этим вызывает возможность приватизации земельных участков, расположенных в пределах особо охраняемых природных территорий, в составе земель лесного фонда и некоторые другие.

Также стоит обратить внимание, что в проектируемой законопроектом статье 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (см. пункт 3 настоящего отзыва) есть пункт 16, который предусматривает, что если земельный участок является ограниченным в обороте, то такой земельный участок предоставляется в аренду, а арендная плата устанавливается не выше земельного налога.

Представляется, что в пункте 9.1 статьи 3 указанного Федерального закона целесообразно использовать такой же подход.

3. Законопроектом предлагается дополнить Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» статьей 3.8, устанавливающей особенности предоставления земельных участков в собственность бесплатно в отдельном случае.

Сам этот случай не вполне понятен из текста законопроекта. Некоторый намек есть в пункте 2 проектируемой статьи 3.8 указанного Федерального закона: *«До 1 марта 2031 года гражданин, использующий жилой дом, возведенный до дня вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации от 7 мая 1998 года № 73-ФЗ (далее в настоящей статье - Градостроительный кодекс Российской Федерации) в границах населенного пункта, имеет право на предоставление земельного участка в собственность бесплатно.»*.

Однако, не вполне ясно, что означает «гражданин, использующий жилой дом». С одной стороны, собственник, совместно проживающие члены его семьи,

наниматель тоже используют жилой дом. Можно предположить, что в данном случае речь идет именно о гражданине, который использует жилой дом, но его право собственности или право собственности иного лица на этот дом не зарегистрировано и отсутствуют правоустанавливающие документы.

При этом из проектируемой статьи 3.8 указанного Федерального закона не вполне понятно, как можно доказать, что именно этот гражданин использует жилой дом, а также почему именно этот гражданин может претендует на оформление в его собственность жилого дома и земельного участка.

В пункте 5 проектируемой статьи 3.8 указывается некоторый набор документов, которые предлагается использовать для подтверждения факта использования жилого дома заявителем, в том числе можно предоставить лишь один документ из указанных. Если хотя бы один из указанных документов отсутствует, то законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен дополнительный перечень документов (пункт 6 проектируемой статьи 3.8 указанного Федерального закона).

В отношении таких норм есть следующие вопросы. Во-первых, ни один из указанных документов не относится к подтверждению факта «использования жилого дома» в настоящее время, о чем указано в пункте 2 проектируемой статьи 3.8 указанного Федерального закона. Такие документы скорее свидетельствуют о некоторых фактах, которые косвенно подтверждают некоторые основания возникшего ранее права собственности на жилой дом в отсутствие правоустанавливающих документов.

Во-вторых, такие основания могут быть у нескольких граждан, о чем свидетельствует норма пункта 15 проектируемой статьи 3.8 указанного Федерального закона о предоставлении земельного участка в их общую долевую собственность, в том числе наследникам таких лиц (пункт 14 проектируемой статьи 3.8). Представляется, что в этом случае должна быть урегулирована процедура выявления всех таких лиц, претендующих на предоставление земельного участка. По крайней мере, необходимо установить требование о публичном раскрытии информации о предоставлении заявления одним из них

и срок подачи заявлений другими такими лицами, претендующими на предоставление земельного участка. В противном случае может возникнуть большое количество судебных споров в связи с лишения граждан их права оформить жилой дом и земельный участок в их собственность или общую долевую собственность.

Предлагается прояснить данные вопросы в законопроекте.

Также следует обратить внимание на пункт 18 проектируемой статьи 3.8 указанного Федерального закона, в котором указано, что положения данной статьи не распространяются на многоквартирные дома или жилые дома блокированной застройки. Многоквартирный дом не является жилым домом (объектом индивидуального жилищного строительства в терминологии пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Предлагается исключить упоминание многоквартирного дома в данной норме.

4. В предлагаемой законопроектом изменении пункта 2 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации не ясно, к чему относятся предлагаемые слова «, за исключением случаев, установленных федеральным законом». Из данной редакции можно предположить два варианта: к положениям пункта 3 статьи 11.3 (в этом случае лучше внести изменения в пункт 3) или к норме самого пункта 2.

Предлагается прояснить.

5. В предлагаемых законопроектом изменениях в статью 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривается обязанность органа государственной власти или органа местного самоуправления подать заявление на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав гражданина на земельный участок и расположенный на нем жилой дом в случае предоставления земельного участка в соответствии с проектируемой законопроектом статьей 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

При этом в проектируемой законопроектом статье 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлены основания только для государственной регистрации права собственности на земельный участок, и отсутствуют основания для государственной регистрации права собственности на жилой дом.

Представляется необходимым дополнить проектируемую статью 3.8 нормой об основаниях государственной регистрации права собственности гражданина на жилой дом, поскольку Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» является лишь процедурным законом и не может устанавливать основания возникновения права собственности.

6. В проектируемой части 32 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» указано, что межевой план земельного участка и технический план жилого дома могут быть подготовлены на основании решения о предварительном согласовании земельного участка в случае предоставления земельного участка в соответствии с проектируемой законопроектом статьей 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В связи с такими нормами возникает вопрос: кто должен выступить заказчиком работ по подготовке межевого плана земельного участка и технического плана жилого дома, и за чей счет должны проводиться такие работы с учетом того, что в данном случае предусматривается обязанность органа государственной власти или органа местного самоуправления подать заявление на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав гражданина на земельный участок и расположенный на нем жилой дом. Предлагается прояснить данный вопрос в законопроекте.