

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67,
тел 274-85-18, факс 274-85-39

19.01.2016 № 166-1/16-15-0-1
На № _____ от _____

Председателю
постоянной комиссии
по экономике, собственности,
инвестициям и промышленности
В.С. Рябову

Уважаемый Вадим Станиславович!

Правовое управление, рассмотрев проект областного закона «О внесении изменения в статью 1 областного закона «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» (далее – законопроект), направленный письмом Уполномоченного по правам человека в Ленинградской области (вх. от 19.01.2016 № 166-1/16-15-0) для принятия решения о возможности внесения в качестве законодательной инициативы, сообщает следующее.

Согласно указанному письму законопроект направлен на устранение противоречия отдельной нормы областного закона от 14.10.2008 № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» (далее – областной закон № 105-оз) требованиям Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 181-ФЗ). Данное несоответствие заключается в отсутствии в областном законе № 105-оз нормы, предоставляющей право на первоочередное предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

По мнению правового управления областной закон № 105-оз не содержит противоречий Федеральному закону № 181-ФЗ по следующим основаниям.

1. Согласно части 14 статьи 17 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 181-ФЗ) инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение

земельных участков для ИЖС, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства. Следует отметить, что Федеральный закон № 181-ФЗ не гарантирует предоставление земельного участка инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, **бесплатно в собственность для ИЖС.**

В соответствии с подпунктом 6 статьи 39.5 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ), вступившей в силу 1 марта 2015 года, предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **в собственность бесплатно** на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, **в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов РФ.** При этом, органами государственной власти субъектов РФ может быть предусмотрено требование о том, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или у граждан имеются основания для постановки их на данный учет, а также установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно.

Согласно подпункту 7 статьи 39.5 ЗК РФ предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **в собственность бесплатно** может осуществляться в случае предоставления земельного участка иным не указанным в подпункте 6 статьи 39.5 ЗК РФ отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, **в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ.**

Областным законом № 105-оз в целях реализации полномочий, закрепленных в ЗК РФ, определены случаи и порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **в собственность бесплатно** (пожизненное наследуемое владение или постоянное бессрочное пользование) для ИЖС, личного подсобного хозяйства (с правом возведения жилого дома) или дачного строительства (с правом возведения жилого строения или жилого дома) гражданам, имеющим трех и более детей, а также отдельным категориям граждан (гражданам РФ, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях; молодым специалистам; вдове (вдовцу) погибшего Героя РФ, не ступившей (ему) в повторный брак; ветеранам боевых действий).

С 1 марта 2015 года вступили в силу нормы ЗК РФ, направленные на реализацию права на первоочередное получение земельного участка (в том числе инвалидами). Так, согласно подпункту 14 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ **договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов** в случае предоставления земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ. Размер

арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в данном случае определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка (пункт 3 части 5 статьи 39.7 ЗК РФ).

Таким образом, в настоящее время федеральным законодательством урегулированы вопросы реализации предусмотренного статьей 17 Федерального закона № 181-ФЗ права инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, на первоочередное получение земельных участков для ИЖС, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

Следует также учитывать, что право на первоочередное (либо внеочередное) приобретение земельных участков предоставляется различным категориям граждан. В частности, Федеральным законом от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, предоставляется по их желанию право на вступление в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы либо на получение ими земельных участков для строительства ИЖС; Федеральным законом от 10.01.2002 № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне» определено право граждан, получивших суммарную (накопленную) эффективную дозу облучения, превышающую 25 сЗв (бэр), на внеочередное обеспечение земельными участками для ИЖС (при условии признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий); Законом РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» установлено право граждан, получивших или перенесших лучевую болезнь, другие заболевания, и инвалидов вследствие чернобыльской катастрофы, и граждан, эвакуированных из зоны отчуждения и переселенных (переселяемых) из зоны отселения, на внеочередное обеспечение земельными участками для ИЖС (при условии признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий).

Постановлением Правительства Ленинградской области от 25.05.2015 № 179 утвержден порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, при заключении договоров купли-продажи земельных участков. Согласно указанному постановлению в случае продажи земельных участков гражданам, являющимся собственниками зданий, сооружений, расположенных на этих участках, предоставленных для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, цена продажи определяется в размере 3 % от кадастровой стоимости земельного участка.

На основании изложенного, после завершения строительства жилого (дачного, садового) дома и государственной регистрации права собственности на него в установленном действующим законодательством

порядке, инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов, вправе приобрести в собственность земельный участок по фактически льготной цене.

Для сведения информируем, что в некоторых субъектах РФ на уровне муниципальных образований приняты нормативные правовые акты, предусматривающие первоочередное предоставление земельных участков инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов. Например, постановлением администрации Каширского муниципального района Московской области от 03.08.2015 № 1737-па предусмотрено, что перечисленным категориям граждан земельные участки предоставляются в первоочередном порядке в собственность по договору купли-продажи или в аренду в установленном законодательством порядке без проведения торгов (аукционов). При этом, плата за предоставление земельного участка устанавливается в размере, равном рыночной стоимости земельного участка, арендная плата - в размере рыночной стоимости арендной платы за использование земельного участка в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Постановлением Администрации города Курска от 19.06.2012 № 2149 (в ред. от 19.10.2015) утвержден порядок льготного предоставления земельных участков инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, однократно в первоочередном порядке, а также гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях и имеющим право на внеочередное предоставление земельных участков в соответствии с Законом РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС». Земельные участки предоставляются данным гражданам для ИЖС без проведения торгов (аукционов) за плату. Плата за предоставление земельного участка в собственность устанавливается в размере, равном рыночной стоимости земельного участка, определенной в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, но не может превышать кадастровую стоимость земельного участка.

2. Согласно подпункту 24 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» вопросы социальной поддержки инвалидов отнесены к полномочиям органов государственной власти субъекта РФ по предметам совместного ведения, осуществляемым данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта РФ.

Статьей 5 Федерального закона № 181-ФЗ определено, что органы государственной власти субъектов РФ имеют право предоставления дополнительных мер социальной поддержки инвалидам за счет средств бюджетов субъектов РФ.

Следует отметить, что право на первоочередное получение земельных участков для ИЖС предусмотрено с целью установления дополнительных гарантий реализации жилищных прав инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, и, соответственно, связано с нуждаемостью граждан, относящихся к данной категории лиц, в улучшении жилищных условий.

Первоочередное обеспечение земельными участками инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, для ИЖС является мерой социальной поддержки, направленной на тех относящихся к указанной категории лиц, которые нуждаются в получении такой социальной поддержки как дополнительная гарантия реализации их жилищных прав, то есть на инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, состоящих на жилищном учете или имеющих основания для постановки на жилищный учет.

Соответственно, законом субъекта РФ может быть установлено право на первоочередное предоставление инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, бесплатно в собственность для ИЖС.

В соответствии с подпунктом 7 статьи 39.5 ЗК РФ законом субъекта РФ может быть установлен случай бесплатного предоставления в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов.

Таким образом, концептуально рассматриваемый законопроект не противоречит действующему законодательству. Вместе с тем, вопрос необходимости установления права инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, на первоочередное предоставление бесплатно в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в областном законе № 105-оз относится к категории вопросов целесообразности и не является предметом правовой экспертизы. Закрепление в областном законодательстве указанного положения является правом, а не обязанностью субъекта РФ.

Кроме того, следует учитывать, что предоставление первоочередного права предоставления земельных участков инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, может увеличить очередь многодетных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которые также имеют право на предоставление земельных участков в первоочередном порядке.

В этой связи в случае принятия решения о внесении представленного законопроекта в Законодательное собрание Ленинградской области в качестве законодательной инициативы полагаем необходимым дополнить пояснительную записку к законопроекту данными о фактической численности в Ленинградской области инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также информацией о численности многодетных семей, подавших заявление на предоставление земельных участков и имеющих право на их первоочередное предоставление.

3. К законопроекту имеются замечания юридико-технического характера.

Законопроектом предлагается часть 2 статьи 1 областного закона № 105-оз изложить в новой редакции, согласно которой в первоочередном порядке предоставляются земельные участки для ИЖС инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, из числа граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Отмечаем, что категории граждан, которым земельные участки предоставляются для ИЖС, определены в части 1 статьи 1 областного закона № 105-оз. В данной части не указана такая категория, как инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов. С целью исключения внутренних противоречий полагаем необходимым дополнить часть 1 статьи 1 областного закона № 105-оз новой категорией граждан (инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов).

Начальник
правового управления



Д.В. Малкин