

СЧЕТНАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

29.02.2024 № ЗСП-18/03-01

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на проект федерального закона № 528857-8 «О внесении изменений в статью 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации (в части уточнения порядка предоставления земельного участка без торгов под зданием)

Счетная палата Российской Федерации на основании статьи 24 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 41-ФЗ «О Счетной палате Российской Федерации» рассмотрела проект федерального закона № 528857-8 «О внесении изменений в статью 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект), внесенный депутатом Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации.

Законопроектом предлагается внести в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) изменение, предусматривающее право собственника здания, сооружения на выкуп земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без ограничений площади земельного участка и без учета принципа соразмерности земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости.

По результатам рассмотрения законопроекта и дополнительных материалов к нему необходимо отметить следующее.

В соответствии со статьей 39²⁰ Земельного кодекса если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Общие требования к образуемым земельным участкам, в том числе к земельным участкам, занятых зданиями, сооружениями, установлены статьей 11⁹ Земельного кодекса, согласно которой не допускается образование

земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, а образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

При этом ни Земельным кодексом, ни нормами, содержащимися в иных федеральных законах, не предусматривается необходимость соотнесения площади земельного участка с размером территории в границах данного земельного участка, необходимой для использования такого здания, сооружения, для целей применения положений статьи 39²⁰ Земельного кодекса. Соответствующие основания для отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов статьей 39¹⁶ Земельного кодекса не предусмотрены.

Учет площади земельного участка, необходимой для использования здания, сооружения, при переходе права собственности на здание, сооружение, иную недвижимость, когда к новому собственнику такой недвижимости переходит право пользования частью земельного участка, необходимой для использования соответствующего объекта капитального строительства, предусматривается только статьей 35 Земельного кодекса и статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем Земельным кодексом процедура обоснования необходимости использования земельного участка заявленной площади для эксплуатации объектов недвижимости для целей применения положений статьи 39²⁰ Земельного кодекса не урегулирована.

При этом Конституционный Суд Российской Федерации в своих решениях неоднократно указывал, что Земельный кодекс предусматривает для собственников зданий или сооружений исключительное право на приватизацию земельных участков под этими объектами, реализуемое без проведения торгов. Определение границ и площади соответствующего земельного участка должно

производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на нем здания или сооружения, притом что размер земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимости, может не совпадать с размером земельного участка, необходимого для эксплуатации этих объектов, поскольку данные цели различны (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 935-О и от 27 января 2022 г. № 75-О).

Счетная палата Российской Федерации по результатам контрольного мероприятия «Проверка целесообразности, законности и результативности возмездного отчуждения федерального недвижимого имущества, включая земельные участки, и администрирования соответствующих видов доходов федерального бюджета за 2017–2019 годы и истекший период 2020 года» также отмечала проблему отчуждения (выкупа) из федеральной собственности без проведения торгов земельных участков значительной площади собственниками относительно небольших по площади объектов недвижимости.

Так, были установлены случаи, когда площадь отчужденного земельного участка превышала площадь здания, расположенного на нем, более чем в 200 раз.

Результаты данного контрольного мероприятия направлены в Правительство Российской Федерации. При этом рекомендовано выработать подходы к определению площади выкупаемого земельного участка (возможности ее корректировки) соразмерно площади расположенных на нем объектов недвижимости.

На основании изложенного законопроект не поддерживается.

Аудитор

А.Н. Батуркин

