ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Сахалинской области
«О внесении изменения в Закон Сахалинской области «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан, имеющих трех и более детей»

В силу положений статей 47 и 48 Устава Сахалинской области и Закона Сахалинской области от 03.04.2000 № 168 «О законодательной деятельности в Сахалинской области» Городская Дума является субъектом права законодательной инициативы, в связи с чем, на рассмотрение депутатам Сахалинской областной Думы представлен проект закона Сахалинской области «О внесении изменения в Закон Сахалинской области «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан, имеющих трех и более детей».

Разработка проекта закона Сахалинской области «О внесении изменения в Закон Сахалинской области «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан, имеющих трех и более детей» (далее – проект закона) обусловлена следующим.

Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» предусмотрено до июля 2012 года Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации разработать комплекс мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих трех и более детей, включая создание при поддержке субъектов Российской Федерации и муниципальных образований необходимой инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых указанной категории граждан на бесплатной основе.

Подпунктом 6 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно осуществляется на основании решения уполномоченного органа, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьей 39.19 ЗК РФ порядок предоставления гражданам земельных участков в собственность бесплатно устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

На территории Сахалинской области случаи, порядок бесплатного предоставления земельных участков в собственность граждан, имеющих трех и более детей, и их предельные размеры установлены Законом Сахалинской области от 24.11.2011 № 124-ЗО «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность граждан, имеющих трех и более детей» (далее – Закон № 124-ЗО).

Подпунктом 1 части 1 статьи 2 Закона № 124-ЗО установлено, что земельные участки предоставляются гражданам бесплатно в собственность для осуществления индивидуального жилищного строительства в случаях, если в отношении земельных участков, предназначенных для такого предоставления, проведены кадастровые работы, осуществлен государственный кадастровый учет, определено разрешенное использование земельных участков, определены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В ходе реализации закона было установлено, что не все земельные участки, предоставленные гражданам, имеющим трех и более детей, соответствуют требованиям земельного, градостроительного, санитарного, экологического законодательства.

В орган местного самоуправления поступают обращения граждан о невозможности использования земельного участка по целевому назначению, в которых они просят предоставить им взамен участки, соответствующие требованиям законодательства.

Статьей 39.21 ЗК РФ предусмотрены основания для обмена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности.

Так обмен допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен, в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории, для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур, или на котором расположены указанные объекты.

В связи с письменными обращениями граждан о невозможности использования земельных участков для индивидуального жилищного строительства, предоставленных многодетным семьям в с. Дальнее, 26.09.2016 состоялась встреча Губернатора Сахалинской области О.Н.Кожемяко с инициативной группой многодетных граждан.

По поручению Губернатора Сахалинской области распоряжениями администрации города Южно-Сахалинска от 28.09.2016 № 465-р и № 464-р созданы две рабочие группы по организации обмена земельных участков, предоставленных многодетным семьям в с. Дальнее, на земельные участки, находящиеся в границах населенных пунктов городского округа «Город Южно-Сахалинск».

На заседаниях рабочей группы рассматривались вопросы поиска дополнительных площадок для ИЖС, образования и постановки на кадастровый учет земельных участков для обмена, пригодности земельных участков в с. Дальнее для строительства, состояния мелиоративной системы на правобережье р. Владимировка в с. Дальнее, наличия зон затопления на предоставленных участках, а также правовые основания для осуществления обмена.

Поскольку земельные участки, предоставленные многодетным семьям, не подлежат изъятию для муниципальных нужд, основания для обмена, в рамках земельного законодательства, у органа, уполномоченного на распоряжение земельными участками, отсутствуют.

Между тем, в случае установления непригодности использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства, предоставленного по Закону № 124-ЗО, возникают основания для признания права многодетных граждан, получивших такой земельный участок в собственность, нереализованным, поскольку цель государственной гарантии – улучшение жилищных условий граждан – не достигнута.

В данном случае восстановление прав гражданина возможно путем предоставления иного земельного участка, пригодного для индивидуального жилищного строительства.

Проанализировав опыт других субъектов Российской Федерации, было установлено, что законы, определяющие порядок предоставления земельных участков для многодетных семей, дополнены положениями, регулирующими порядок их обмена в случае, если выявляются недостатки, влекущие невозможность строительства на предоставленном земельном участке. Наличие недостатков, влекущих невозможность строительства, подтверждается актом комиссии, сформированной по решению органов, уполномоченных на принятие решения о предоставлении земельных участков. Пример: Закон Нижегородской области от 01.12.2011 № 168-З (ред. от 31.05.2017) «О предоставлении земельных участков многодетным семьям в собственность бесплатно

на территории Нижегородской области». В связи с вышесказанным, предлагается перенять опыт других регионов и внести соответствующие изменения в Закон № 124-ЗО.

Для этого, проектом закона, направляемого в Сахалинскую областную Думу, предлагается внести изменение в статью 3-1 Закона № 124-ЗО, дополнив ее частью 8, устанавливающей порядок предоставления гражданам, имеющих трех и более детей, иного земельного участка, в случае признания ранее предоставленного земельного участка непригодным для строительства, а право граждан, получивших такой земельный участок в собственность, нереализованным.

Принятие вышеуказанного Закона позволит разработать механизм комиссионного признания земельных участков непригодными для строительства, возврата их в муниципальную собственность и предоставление гражданам других земельных участков.

Реализация проекта закона не влечет за собой увеличение расходования средств бюджета Сахалинской области.

Исполняющий обязанности
председателя Городской Думы
города Южно-Сахалинска В.Н.Зайцев