

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту Закона Пермского края «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории Пермского края под индивидуальными либо блокированными жилыми домами»

Проект закона разработан в целях решения проблемы оформления гражданами права собственности на жилые дома, созданные до вступления в силу Закона СССР от 06.03.1990 № 1305-1 «О собственности в СССР», находящиеся в их фактическом пользовании, и которые по причине отсутствия документов на земельный участок под такими домами не могут быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством<sup>1</sup>.

В силу статьи 222 Гражданского кодекса РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, **в собственности которого находится земельный участок**, где осуществлена постройка, при условии, что она создана без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В то же время частью 2 статьи 28 Земельного Кодекса Российской Федерации субъектам Российской Федерации предоставлено право устанавливать случаи бесплатного предоставления в собственность граждан земельных участков.

По информации органов местного самоуправления в Пермском крае по **3729** индивидуальным и блокированным жилым домам, созданным до вступления в силу Закона СССР от 06.03.1990 № 1305-1 «О собственности в СССР», **не сохранились сведения** об отводе земельных участков для целей их строительства. Такая ситуация характерна как для городских, так и для сельских населенных пунктов Пермского края (см. Приложение).

В этих домах проживают граждане, и для многих из них данное жилое помещение является единственным. В большинстве случаев указанные выше граждане самовольного строительства не осуществляли. Наличие, таких «самовольных построек», обусловлено особенностями законодательства, действующего до 90-х годов прошлого столетия. Эти особенности в первую очередь касались жителей сельских населенных пунктов, а также поселков, расположенных вокруг крупных городов, строительство которых осуществлялось в 30-50-х годах прошлого века.

В соответствии действовавшим в тот период законодательством, пользование земельным участком, на котором допускалось строительство жилого дома и иных построек, осуществлялось:

либо на праве трудового пользования (ст. ст. 11, 12, 24 Земельного кодекса РСФСР 1922 г.)<sup>2</sup>,

либо на праве застройки (ст. 71 Гражданского кодекса РСФСР - *городские участки* под застройку предоставлялись по договору о праве

<sup>1</sup> 1) Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»; 2) статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации; 3) часть 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

<sup>2</sup> для земельных участков в сельской местности.



застройки на срок до 49 лет для каменных и до 20 лет для прочих строений)<sup>3</sup>, которое впоследствии трансформировалось в право бессрочного пользования земельным участком.

В сельской местности земли предоставлялись колхозам в бессрочное пользование. Колхозникам и другим гражданам - не членам колхоза земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставлялись из свободных земель приусадебного фонда колхоза по решению общего собрания членов колхоза.

В конце 50-х годов прошлого века в соответствии с Постановлением ЦК КПСС, Совмина СССР от 31.07.1957 № 931 «О развитии жилищного строительства в СССР» земельные участки в поселках индивидуального строительства отводились предприятиям и учреждениям с последующим закреплением участков по решению администрации предприятия (организации, учреждения) за отдельными застройщиками, работающими в этих организациях.

Жилищное строительство, осуществляемое непосредственно с трудовым участием рабочих и служащих предприятий и организаций, производилось как за счет ассигнований на жилищное строительство по планам капитальных вложений, так и за счет других средств, используемых в установленном порядке предприятиями и хозяйственными организациями.

Таким образом, в период до 1991 года, действующее законодательство не только не исключало возможность предоставления гражданам земельных участков по решению администрации совхоза, предприятия, организации или учреждения, по решению общего собрания членов колхоза, но и непосредственно регламентировало отношения, возникающие в связи с таким предоставлением (ст. ст. 60, 64, 65, 69, 73 Земельного кодекса РСФСР от 01.07.1970).

С ростом городов в их границы включались и земельные участки ранее, находившиеся в пользовании предприятий, организаций и учреждений, а также колхозные земли. При этом, ст. 13 Земельного кодекса РСФСР от 01.07.1970 фактически запрещала исполнительным комитетам сельских, поселковых и районных Советов народных депутатов предоставлять земельные участки из земель, входящих в состав землепользования колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий. Указанные нормы Земельного кодекса РСФСР от 01.07.1970 утратили силу только в 1991 году в связи с принятием Постановления ВС РСФСР от 25.04.1991 № 1103/1-1.

Представленная муниципальными образованиями Пермского края информация о наличии жилых домов, право собственности на которые не может быть зарегистрировано в установленном порядке, свидетельствует, что значительное число актов о предоставлении земельных участков под строительство, принятых администрациями совхозов, предприятий, организаций или учреждений, общими собраниями членов колхоза, в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов и на момент их издания, на государственное хранение не поступало и местонахождение таких актов не установлено.

---

<sup>3</sup> для земельных участков в городах.



Существующая судебная практика по установлению права собственности на такие постройки различна и неоднозначна, иногда даже по аналогичным случаям. В данной ситуации граждане, проживающие в таких домах, поставлены в зависимость от обеспечения уполномоченными органами сохранности документов о первоначальном выделении земельных участков под строительство данных жилых домов и наличия возможности установления местонахождения этих документов.

Указанные обстоятельства ставят этих граждан в неравные условия с гражданами, которые реализовали свое право на жилище в соответствии с Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, частью 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Предоставление в собственность граждан земельных участков, на которых находятся индивидуальные и блокированные жилые дома, созданные до вступления в силу Закона СССР от 06.03.1990 № 1305-1 «О собственности в СССР», может решить проблему установления гражданами права собственности на индивидуальные жилые дома в случае, когда в судебном порядке это сделать невозможно.

В соответствии с частью 2 статьи 28 Земельного кодекса РФ, предлагаемый проект закона определяет случаи однократного бесплатного предоставления в собственность граждан земельного участка под индивидуальным или блокированным жилым домом, созданным до вступления в силу Закона СССР от 06.03.1990 № 1305-1 «О собственности в СССР», в которых граждане фактически проживают не менее 20 лет и для которых данные жилые дома являются единственным имеющимся жилым помещением.

Проект закона также определяет круг лиц, имеющих право на предоставление в собственность земельного участка под жилым домом, условия и порядок бесплатного предоставления гражданину земельного участка на котором осуществлена такая постройка.

Кроме этого, проектом закона предполагается установить временные рамки для реализации гражданами, в пользовании которых находятся такие дома, права на однократное предоставление в собственность земельных участков под этими домами - до 31.12.2015.

Принятие проекта закона позволит обеспечить гражданам равные возможности в реализации прав на жилище (социальные последствия), а также создать необходимые условия для увеличения числа законных владельцев недвижимого имущества, являющихся плательщиками налога на недвижимое имущество и земельного налога, за счет которых в большей степени обеспечивается формирование местных бюджетов (экономические последствия).