

## **ПУШКИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ**

### **ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА**

#### **РЕШЕНИЕ**

**от 26 апреля 2012 года № 12**

#### **О законодательной инициативе Пушкинского муниципального Совета**

В соответствии с пунктом 5 статьи 26 Закона Санкт-Петербурга от 23.09.2009 г. № 420-79 «Об организации местного самоуправления в Санкт-Петербурге», Уставом муниципального образования город Пушкин

Пушкинский муниципальный Совет **РЕШИЛ:**

Выйти с законодательной инициативой в Законодательное Собрание Санкт-Петербурга с проектом Закона Санкт-Петербурга «О порядке предоставления в собственность земельных участков владельцам и собственникам гаражей, расположенных на территории Санкт-Петербурга» (Приложение № 1).

Одобрить текст пояснительной записки к указанному проекту Закона Санкт-Петербурга (Приложение № 2).

3. Главе муниципального образования город Пушкин установленным порядком направить настоящее Решение Пушкинского муниципального Совета Губернатору Санкт-Петербурга для дачи заключения на проект Закона Санкт-Петербурга «О порядке предоставления в собственность земельных участков владельцам и собственникам гаражей, расположенных на территории Санкт-Петербурга».

4. В течении пяти рабочих дней после получения заключения Губернатора Санкт-Петербурга на проект Закона Санкт-Петербурга «О порядке предоставления в собственность земельных участков владельцам и собственникам гаражей, расположенных на территории Санкт-Петербурга» направить установленным порядком в Законодательное собрание Санкт-Петербурга настоящее Решение Пушкинского муниципального Совета, заключение Губернатора Санкт-Петербурга.

5. Настоящее Решение вступает в силу со дня его принятия. Пушкинским муниципальным Советом.

6. Опубликовать данное Решение Пушкинского муниципального Совета установленным порядком.

7. Контроль за исполнением настоящего Решения Пушкинского муниципального Совета возложить на главу муниципального образования город Пушкин.

**ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ПУШКИН  
Н.Я. ГРЕБЕНЁВ**

Приложение 1

к Решению Пушкинского муниципального Совета

26 апреля 2012 года № 12

**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ПРОЕКТ ЗАКОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

## **«О порядке предоставления в собственность земельных участков владельцам и собственникам гаражей, расположенных на территории Санкт-Петербурга»**

Принят

Законодательным Собранием Санкт-Петербурга

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2012 года

### **Статья 1**

Настоящий Закон Санкт-Петербурга в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Указом Президента Российской Федерации «О первоочередных мерах по обеспечению безопасности дорожного движения», Законом Санкт-Петербурга «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», Законом Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки в Санкт-Петербурге» наделяет физических лиц, являющихся владельцами и собственниками гаражей в г. Санкт-Петербурге, правом на приобретение прав на соответствующий земельный участок, а также определяет основы взаимодействия физических лиц с органами государственной власти в процессе реализации указанных прав.

### **Статья 2. Основные понятия и термины, используемые настоящим Законом**

Для целей настоящего Закона Санкт-Петербурга используются следующие основные понятия и термины:

**Уполномоченный орган государственной власти в г. Санкт-Петербурге по земельным правоотношениям** - исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, образованный в соответствии с законодательством Санкт-Петербурга для проведения государственной политики и осуществления государственного управления в сфере земельных отношений и ведения кадастра недвижимости в Санкт-Петербурге, а также для координации деятельности в этой сфере территориальных и отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга - Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга.

**Временный гараж** - строение, предназначенное для хранения мото-, легковых автотранспортных средств, расположенное на земельном участке, имеющее прочную связь с землей, перенос которого возможен без полного его повреждения, с сохранением возможности дальнейшего применения для аналогичных целей.

**Капитальный гараж** - строение, предназначенное для хранения мото-, легковых автотранспортных средств, расположенное на земельном участке, перенос которого без полного уничтожения не возможен.

**Собственник гаража** – физическое лицо, обладающее зарегистрированным в установленном законом порядке правом собственности на строение, эксплуатируемое для хранения мото-, легковых автотранспортных средств и иных не крупногабаритных вещей, предназначенных к использованию для личных нужд.

**Владелец гаража** - физическое лицо, осуществляющее владение и пользование строением в целях эксплуатации для хранения мото-, легковых автотранспортных средств и иных не крупногабаритных вещей, предназначенных для личного использования в силу закона, договора или давности владения или иных оснований.

### **Статья 3. Цели настоящего Закона**

Целью настоящего Закона г. Санкт-Петербурга является обеспечение соблюдения законных прав и интересов граждан - жителей г. Санкт-Петербурга, во владении и собственности которых в течение определенного установленного Законом периода времени находятся капитальные и

временные строения, предназначенные для хранения мото-, легковых автотранспортных средств (далее - гаражи), расположенные в пределах г. Санкт-Петербурга.

Физическое лицо-житель г. Санкт-Петербург имеет право на безвозмездное приобретение в собственность земельного участка в силу данного закона один раз.

#### **Статья 4. Приобретение права собственности на земельный участок лицами, имеющими в собственности строение (гараж)**

Физические лица - жители г. Санкт-Петербурга, имеющие в собственности более пятнадцати лет капитальные строения (гаражи), обладают правом на безвозмездное приобретение в собственность земельного участка, расположенного под гаражом и прилегающего участка, необходимого для его эксплуатации, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

Площадь земельного участка, право на который имеет собственник гаража, определяется в соответствии со статей 7 настоящего Закона.

#### **Статья 5. Приобретение права собственности на земельный участок лицами, владеющими капитальным строением (гаражом) на иных основаниях**

1. Физические лица - жители г. Санкт-Петербурга, имеющие более пятнадцати лет во владении и пользовании капитальные строения (гаражи), права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, обладают правом на безвозмездное приобретение в собственность земельного участка, расположенного под гаражом и прилегающего участка, необходимого для его эксплуатации, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

2. Реализация физическими лицами права, предусмотренного настоящей статьей, возможно при условии добросовестного, открытого и непрерывного владения строением (гаражом) в течение последних пятнадцати лет.

3. При рассмотрении уполномоченным органом вопроса о добросовестности и открытости владения строением принимается во внимание совершение в отношении строения определенных действий, связанных с владением, таких как, поддержание имущества в надлежащем состоянии, несение расходов на содержание, выполнение ремонтных работ, своевременное уплата налогов и иные полномочия собственника.

4. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

#### **Статья 6. Приобретение прав на земельный участок лицами, владеющими временным строением (гаражом) на иных основаниях**

Физические лица - жители г. Санкт-Петербурга, имеющие более пятнадцати лет во владении и пользовании временные строения (гаражи), права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, имеют право на безвозмездное приобретение по согласованию с уполномоченным в г. Санкт-Петербурге органом государственной власти, к полномочиям которого относятся вопросы предоставления земельных участков в г. Санкт-Петербурге, в собственность земельный участок, расположенный под гаражом и прилегающий участок, необходимый для его эксплуатации, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

Площадь земельного участка, право на который имеет собственник гаража, определяется в соответствии со ст. 7 настоящего Закона.

3. Реализация физическими лицами права, предусмотренного настоящей статьей, возможно при соблюдении условий открытого владения, предусмотренного п.п. 3, 4, 5 ст. 5 настоящего Закона.

#### **Статья 7. Расчет площади предоставляемых земельных участков**

Площадь земельного участка, предоставляемого физическим лицам в собственность для эксплуатации гаража, может составлять не менее 17 кв.м и не более 60 кв.м.

Площадь земельного участка составляет сумму площади гаража и территории непосредственно вокруг гаража.

Окончательная площадь необходимого для эксплуатации гаража участка определяется кадастровым инженером по результатам проведения кадастровых работ и подлежит согласованию с уполномоченным в г. Санкт-Петербурге органом государственной власти.

Границы запрашиваемого земельного участка подлежат согласованию с собственниками и владельцами смежных земельных участков, а при отсутствии таковых или одного из таковых с уполномоченным в г. Санкт-Петербурге органе государственной власти в соответствии с федеральным законодательством.

### **Статья 8. Механизмы реализации права**

1. Для реализации соответствующих прав, предусмотренных настоящим Законом, физические лица - собственники и владельцы гаражей обращаются в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга с заявлением о предоставлении земельного участка с указанием площади запрашиваемого участка и права, на котором лицо просит предоставить данный участок.

2. К заявлению должны быть приложены следующие документы: заверенные в установленном порядке копии правоустанавливающих документов на строение, копия паспорта заявителя, план-схема земельного участка и расположенного на нем строения.

3. План-схема земельного участка составляется кадастровым инженером в соответствии с установленным федеральным законодательством порядком и должна включать в себя следующие сведения:

- площадь испрашиваемого земельного участка ;
- сведения о планируемых отступах от строения;
- сведения о владельцах смежных земельных участках;
- сведения о расположенных в непосредственной близости (менее 100 м) от строения объектах, их принадлежности;
- наличие подъезда к строению (согласно Плану-схеме).

4. В случае подачи заявления физическим лицом, владеющим строением без зарегистрированного права собственности, к заявлению также прилагаются документы, подтверждающие давность владения строением, а также выполнение владельцем действий, направленных на поддержание объекта в надлежащем состоянии, несение соответствующих расходов. Физические лица вправе по своему усмотрению приложить к заявлению иные документы, подтверждающие пользование строением.

5. Уполномоченный орган государственной власти в г. Санкт-Петербурге не вправе требовать предоставления дополнительных документов, не поименованных в п.п. 1, 2 настоящей статьи.

### **Статья 9. Рассмотрение заявления уполномоченным органом**

Уполномоченный орган государственной власти обязан зарегистрировать полученное заявление и рассмотреть его в срок, не превышающий тридцать дней с момента получения.

В процессе рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган вправе запросить у заявителя разъяснения относительно предмета заявления посредством телефонной связи, электронной почты и иных средств, в том числе путем назначения и проведения собеседования, целью которого является предоставление заявителю рекомендаций по устранению недочетов.

3. При рассмотрении заявления и приложенных к нему документов уполномоченный орган проводит экспертизу представленных документов, в рамках которой запрашивает необходимые сведения в иных органах власти, анализирует план застройки города и соответствующего округа, в пределах которого расположен испрашиваемый участок, устанавливает расположение в ближайшей зоне объектов, принадлежащих иным лицам, устанавливает, не будут ли нарушены их права при предоставлении участка заявителю, определяет возможность предоставления участка в указанных в Плане-схеме или иных границах, согласовывает предварительные границы земельного участка, а также устанавливает, на каком праве данный участок может быть предоставлен заявителю.

4. По результатам проведения экспертизы уполномоченный орган выносит решение о предоставлении земельного участка заявителю на праве собственности, либо выносит решение об отказе в предоставлении участка. Копия решения уполномоченного органа в пятидневный срок с момента вынесения направляется заявителю.

5. Отказ в предоставлении земельного участка должен быть объективным и обоснованным с указанием причин отказа. Необоснованный и немотивированный отказ в предоставлении земельного участка не допускается.

6. Отказ в предоставлении участка может быть вынесен ввиду непредставления всех необходимых документов либо ненадлежащего оформления представленных документов. В этом случае в отказе должно содержаться указание на право заявителя на повторное обращение после устранения недочетов, а также содержаться рекомендации заявителю по их устранению.

В отказе о предоставлении земельного участка уполномоченный орган обязан разъяснить, имеет ли заявитель право на повторное обращение с аналогичной просьбой после устранения недостатков в документах.

Отказ в предоставлении земельного участка может быть обжалован в судебном порядке.

### **Статья 10. Выплата собственникам и владельцам гаражей компенсации**

1. В случае, если при проведении экспертизы уполномоченным органом сделано заключение о наличии объективных причин, в результате которых предоставление испрашиваемого участка в собственность не представляется возможным в виду необходимости использования данного участка для нужд города или иных социально и общественно значимых целей уполномоченный орган информирует заявителя об обеспечении его имущественных прав путём предоставления иного земельного участка либо компенсации в соответствии с действующим законодательством Санкт-Петербурга.

2. Порядок и размер компенсации определяются уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством Санкт-Петербурга.

### **Статья 11. Утверждение границ предоставляемого земельного участка**

При вынесении решения о предоставлении земельного участка в собственность уполномоченный орган вправе либо предварительно утвердить границы участка в соответствии с приложенным к заявлению Планом-схемой, либо дать заявителю рекомендации по изменению границы и/или площади участка. При этом указанные рекомендации должны быть объективными и выполнимыми.

На основании решения уполномоченного органа и предварительно согласованного плана границ заявитель за счет собственных средств обеспечивает изготовление межевого плана, выполненного в соответствии с нормами законодательства, включающего в себя документ о согласовании границ со смежными землепользователями.

3. Согласование границ участка с владельцами смежных земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном нормами Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

### **Статья 12. Регистрация прав на земельный участок**

1. Решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность является правоустанавливающим документом для регистрации права собственности физического лица на земельный участок в установленных границах. Дополнительного заключения договора купли-продажи земельного участка не требуется.

2. Действия по регистрации возникших прав производится в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

#### **Статья 14.**

1. Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу с **1 июля 2012** года.

Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_2012 года №

Приложение 2

к Решению Пушкинского муниципального Совета

от 26 апреля 2012г. № 12

### **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

#### **к проекту закона Санкт-Петербурга «О порядке предоставления в собственность земельных участков владельцам и собственникам**

#### **гаражей, расположенных на территории Санкт-Петербурга»**

Настоящий Законопроект разработан с целью обеспечения соблюдения законных прав и интересов граждан - жителей г. Санкт-Петербурга, во владении и собственности которых в течение определенного установленного Законом периода времени находятся капитальные и временные строения, предназначенные для хранения автомашин (далее - гаражи), расположенные в пределах г. Санкт-Петербурга, и наделяет правом на приобретение прав на земельный участок, а также определяет основы взаимодействия физических лиц с органами государственной власти в процессе реализации указанных прав.

При этом положения настоящего Законопроекта не противоречат положениям Земельного кодекса Российской Федерации. Так ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса предусматривает право граждан и юридических лиц, имеющих в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на приобретение прав на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом. Капитальные и временные гаражи, как вид строений, также попадают под определение названной статьи.

В статье 4 проекта предлагается установить, что физические лица - жители г. Санкт-Петербурга, имеющие в собственности более пятнадцати лет капитальные строения (гаражи), обладают правом на безвозмездное приобретение в собственность земельного участка, расположенного под гаражом и прилегающего участка, необходимого для его эксплуатации.

В статье 5 и 6 проекта также предлагается установить условия приобретения в собственность земельного участка, на котором располагается гараж, физическими лицами, владеющими ими на иных основаниях.

В статье 7 проекта указываются порядок расчета площади предоставляемых земельных участков в собственность физическим лицам.

Согласно п.3 статьи 7 окончательная площадь необходимого для эксплуатации гаража участка определяется кадастровым инженером по результатам проведения кадастровых работ и подлежит согласованию с уполномоченным в г. Санкт-Петербурге органом государственной власти.

Пункт 4 статьи 7 проекта определяет, что границы запрашиваемого земельного участка подлежат согласованию с собственниками и владельцами смежных земельных участков, а при отсутствии таковых или одного из таковых с уполномоченным в г. Санкт-Петербурге органом государственной власти в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 8 проекта определяет механизмы реализации прав, предусмотренных настоящим Законом, а именно: порядок подачи заявления в уполномоченный орган, перечень документов, необходимых для подачи заявления.

В статье 9 устанавливается порядок рассмотрения заявления уполномоченным органом, сроки его проведения, вынесение решения (о решении об отказе).

Статья 10 Законопроекта подготовлена на основании Закона Санкт-Петербурга от 21.10.2011г. № 585-115 «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга». Названной статьей в случае если по результатам проведения экспертизы уполномоченным органом сделан вывод о невозможности предоставления земельного участка в собственность ввиду необходимости использования данного участка для нужд города или иных социально и общественно значимых целей, собственнику или владельцу гаража взамен предоставления прав на участок выплачивается компенсация.

В настоящее время собственники гаражей не имеют каких-либо прав и гарантий на земельный участок, необходимый для пользования своей собственностью. При принятии решения органами государственной власти Санкт-Петербурга о сносе строений компенсации подлежит лишь утраченное право собственности. При этом размер компенсации порой не соответствует реальной стоимости утраченного собственником объекта. Лишение собственника гаража неизбежно влечет возникновение ряда неудобств и сложностей, как для самого собственника - сложности с хранением личных автомобилей и иного имущества при высокой стоимости машиномест в паркингах, так и в целом для города -увеличение числа автомашин, которые запаркованы во дворах жилых кварталов, на обочинах дорог в ночное время, рост социальной напряженности, возникновение многочисленных протестов.

Физические лица, владеющие гаражами в силу приобретательской давности, вообще лишены каких-либо прав как на находящиеся в их владении объекты, так и земельные участки, необходимые для использования строения.

Законопроект касается более 50 000 тысяч владельцев и собственников гаражей, включая тех лиц, строения которых признаны органами власти города подлежащими сносу в течение ближайших лет, и, следовательно, имеет существенное социальное значение.

Законопроект создает правовой механизм для реализации прав физических лиц, владеющих гаражами, на безвозмездное получение в собственность земельных участков, а также позволяет решить сложную социальную задачу, связанную с выплатой компенсаций в связи с массовым сносом гаражей в г. Санкт-Петербурге.

**ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ПУШКИН  
Н.Я. ГРЕБЕНЁВ**