

Пояснительная записка
к проекту распоряжения Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга «О внесении изменений в распоряжение Комитета
имущественных отношений Санкт-Петербурга от 28.02.2018 № 15-р»
(далее – Проект).

Проект разработан Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) в соответствии с Порядком разработки и утверждения исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга административных регламентов предоставления государственных услуг и административных регламентов осуществления государственного контроля (надзора), утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2011 № 1037.

Проект предусматривает приведение в соответствие с Типовым административным регламентом, утвержденным протоколом Комиссии по проведению административной реформы в Санкт-Петербурге от 22.10.2020 № 175, Административного регламента КИО по предоставлению государственной услуги по принятию решений о предоставлении в собственность или в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности (далее – ЗУ), и на которых расположены здания, сооружения, правообладателям (собственникам и владельцам-обладателям права хозяйственного ведения и(или) оперативного управления) таких зданий, сооружений, помещений в них, утверждённого распоряжением КИО от 28.02.2018 № 15-р (далее – АР), а также внесение в АР следующих изменений:

1. Наименование АР и результат предоставления государственной услуги излагаются в новой редакции, соответствующей положениям Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ): предоставлять в собственность или в аренду ЗУ, на которых расположены здания, сооружения.

Действие АР распространяется на случаи предоставления ЗУ:

- в соответствии со статьёй 39.20 ЗК РФ: подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3 и подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ (собственникам зданий, сооружений, помещений в них; обладателям права хозяйственного ведения или оперативного управления зданий, сооружений, расположенных на неделимом ЗУ, или помещений в них);

- в соответствии с подпунктом 2 статьи 39.5 ЗК РФ (религиозным организациям, имеющим в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на испрашиваемом ЗУ);

- в соответствии с абзацем 7 пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) (общероссийским общественным организациям инвалидов и организациям, единственными учредителями которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, имеющие на день введения в действие ЗК РФ (29.10.2001) в собственности здания, строения и сооружения, расположенные на испрашиваемом ЗУ);

- в соответствии с пунктом 4 статьи 3 и статьёй 3.8 Закона № 137-ФЗ (гражданам, являющихся собственниками жилых домов, либо гражданам, не являющихся собственниками жилых домов, но использующих их для постоянного проживания).

Согласно пункту 1.7 Порядка разработки и утверждения исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга административных регламентов предоставления государственных услуг, утверждённого постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2011 № 1037, наименование административных регламентов определяются исполнительными органами с учетом формулировки соответствующей редакции положения нормативного правового акта, которым предусмотрена государственная услуга.

Новая формулировка наименования АР и государственной услуги будет соответствовать наименованию статьи 39.20 ЗК РФ и одновременно по смыслу охватывать все случаи предоставления ЗУ, на которые распространяется действие АР № 15-р.

2. Во исполнение подпункта «в» пункта 1 постановления Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» срок предоставления государственной услуги сокращён до 14 календарных дней.

3. АР дополнен положениями:

- о предоставлении ЗУ, на которых расположены жилые дома блокированной застройки;

- о предоставлении в собственность граждан бесплатно ЗУ, на которых расположены жилые дома, используемые для постоянного проживания и возведенные до 14.05.1998, право собственности на которые у гражданина и иных лиц отсутствует, в соответствии со статьёй 3.8 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ). Одновременно АР дополнен положениями о приостановлении предоставления государственной услуги в связи с необходимостью подготовки и осуществления осмотра жилого дома и оформления результатов такого осмотра (в виде акта осмотра жилого дома) при рассмотрении заявлений граждан о предоставлении земельного участка на основании статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ.

Согласно пункту 8 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ и приказу Росреестра от 23.03.2022 № П/0100 «Об установлении порядка проведения осмотра жилого дома в целях предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, формы акта осмотра жилого дома в целях предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – приказ № П/0100), подготовка и осуществление осмотра жилого дома, оформление акта осмотра осуществляется органами исполнительной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 ЗК РФ.

В статье 39.2 ЗК РФ установлено, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 –11 ЗК РФ (далее – уполномоченный орган).

Поскольку КИО в соответствии с пунктами 3.25, 3.4 Положения о КИО, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, осуществляет полномочия собственника государственного имущества Санкт-Петербурга, осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности Санкт-Петербурга, и земельными участками, расположенными на территории Санкт-Петербурга, государственная собственность на которые не разграничена, КИО уполномочен на осуществление осмотра жилого дома, оформления акта осмотра в соответствии с приказом № П/0100.

4. Формы заявлений о предоставлении государственной услуги (предусмотренные Проектом в качестве приложений № 1 - № 2.1 к АР) изложены в соответствии с формами заявлений, включённых в типовые административные регламенты предоставления государственных (муниципальных) услуг, которые разработаны на федеральном уровне, согласованы Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ (далее – федеральный ТАР) в целях введения общей для всех субъектов Российской Федерации концепции предоставления государственных услуг и единого состава форм заявлений:

- в федеральном ТАР по предоставлению ЗУ в собственность бесплатно («Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно») – приложение № 4;

- в федеральном ТАР по предоставлению ЗУ без торгов («Предоставление в собственность, аренду, ПБП, безвозмездное пользование ЗУ, находящегося

в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов») – приложение № 7.

5. Пункт 2.7 АР дополнен запросом в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) о выдаче собственнику объекта культурного наследия акта приёмки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (далее – Акт) с приложением копии Акта (для случая рассмотрения заявления собственника объекта культурного наследия, приватизированного путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), в соответствии с требованиями пункта 14 статьи 39.20 ЗК РФ) в связи со следующим.

Согласно пункту 14 статьи 39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение в собственность ЗУ, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Законом № 178-ФЗ, возникает у собственника такого объекта после выполнения условий конкурса по продаже такого объекта, которое подтверждается актом приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия.

6. В перечень органов и организаций, с которыми КИО взаимодействует при предоставлении государственной услуги, включен Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности (в части предоставления информации о наличии в границах ЗУ объектов мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений) в связи со следующим.

В соответствии с абзацем первым статьи 29 Федерального закона от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» (далее – Закон № 4-ФЗ) граждане (физические лица) и юридические лица, которые эксплуатируют мелиоративные системы, отдельно расположенные гидротехнические сооружения, обязаны содержать указанные объекты в исправном (надлежащем) состоянии и принимать меры по предупреждению их повреждения. Согласно статье 2 Закона № 4-ФЗ мелиоративные системы – это комплексы взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств (каналы, коллекторы, трубопроводы, водохранилища, плотины, дамбы, насосные станции, водозаборы, другие сооружения и устройства на мелиорированных землях), обеспечивающих создание оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв на мелиорированных землях.

В соответствии с абзацем седьмым статьи 29 Закона № 4-ФЗ правила эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений обязательны для всех граждан (физических лиц) и юридических лиц.

Поскольку в соответствии с абзацем 10 пункта 5 статьи 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте (не предоставляются в частную собственность) находящиеся в государственной или муниципальной собственности ЗУ, расположенные под объектами гидротехнических сооружений, то такие ЗУ не могут быть переданы в частную собственность, а только в аренду.

В связи с этим Проектом предусматривается включение в примерные формы договоров аренды ЗУ обязательство арендатора ЗУ выполнять требования Правил эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, утвержденных приказом Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 31.07.2020 № 438.

Принятие Проекта позволит обеспечить предоставление данной государственной услуги с учётом требований действующего законодательства, регулирующего земельные отношения и отношения в сфере предоставления государственных услуг.

**Заместитель председателя Комитета
имущественных отношений Санкт-Петербурга**

К.В.Фёдоров