

Информация для собственников зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена

Собственники зданий и сооружений имеют право на приобретение в собственность, **без проведения торгов**, земельных участков под принадлежащими им объектами недвижимости.

Данная возможность предусмотрена подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае, если принадлежащий Вам объект недвижимости расположен на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, заявление о приобретении в собственность такого земельного участка направляется в Государственное казенное учреждение Тверской области «Центр управления земельными ресурсами Тверской области» (далее – Учреждение).

ВАЖНО!!!

Обращаем внимание, что в июле 2024 года принят Закон Тверской области от 19.07.2024 № 26-ЗО «О внесении изменений в статью 14.1 Закона Тверской области «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области».

*Данным законом предусмотрено с 01.01.2025 **существенное** увеличение выкупной стоимости земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в границах которых расположены здания, сооружения.*

В случае, если заявление о выкупе земельного участка будет направлено в Учреждение до 01.01.2025, при отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка, предусмотренных статьей 39.16 Земельного Кодекса Российской Федерации, продажа земельного участка будет осуществлена по стоимости, предусмотренной Законом Тверской области «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области» на момент подачи заявления.

Основными причинами для отказа в предоставлении в собственность земельного участка, без проведения торгов, являются:

- Заявление подано в орган, не уполномоченный на распоряжение земельным участком;
- Заявление и прилагаемые к нему документы не соответствуют требованиям земельного законодательства;
- Границы испрашиваемого земельного участка подлежат уточнению;
- В границах испрашиваемого земельного участка, расположены объекты недвижимости, не принадлежащие заявителю;
- Несоразмерность земельного участка площади объекта недвижимого имущества.

При подаче в Учреждение заявления о выкупе земельного участка необходимо обратить внимание на следующее

Как определить относится ли земельный участок к землям, государственная собственность на которые не разграничена?

Земля считается неразграниченной (государственной) до возникновения и регистрации прав на нее.

К земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, относятся земельные участки право собственности на которые не зарегистрировано.

Данные сведения Вы сможете увидеть в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

→ В случае, если в выписке из ЕГРН в графе «правообладатель» отсутствует запись о собственнике, то такой участок относится к землям государственная собственность на которые не разграничена, и за оформлением прав на такой земельный участок необходимо обращаться в Учреждение.

→ В случае, если в выписке из ЕГРН в графе «правообладатель» имеется запись - «субъект Российской Федерации — Тверская область», такой земельный участок зарегистрирован в собственность Тверской области, и за оформлением прав на него необходимо обращаться в Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области.

→ В случае, если в выписке из ЕГРН в графе «правообладатель» указано наименование муниципального образования Тверской области, то такой земельный участок зарегистрирован в муниципальную собственность, и за оформлением прав на него необходимо обращаться в орган местного самоуправления.

→ В случае, если в выписке из ЕГРН в графе «правообладатель» имеется запись - «Российская Федерация», такой земельный участок зарегистрирован в собственность Российской Федерации, и за оформлением прав на него необходимо обращаться в Территориальный отдел Росимущества в Тверской области.

Требования к содержанию заявления о выкупе земельного участка

При направлении в адрес Учреждения заявления о предоставлении в собственность земельного участка без проведения торгов, необходимо учесть следующее.

В заявлении о предоставлении в собственность земельного участка без проведения торгов необходимо в обязательном порядке указать:

- фамилию, имя, отчество, место жительства заявителя и реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);
- наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о

государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- кадастровый номер испрашиваемого земельного участка;
- основание предоставления земельного участка без проведения торгов - **подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.**
- вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка указанному заявителю допускается на нескольких видах прав;
- цель использования земельного участка;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

Что необходимо приложить к заявлению?

К заявлению о предоставлении в собственность земельного участка, без проведения торгов, по основаниям, предусмотренным подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации должны быть приложены следующие документы:

- копия документа, удостоверяющего личность заявителя;
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;
- документ, удостоверяющий (устанавливающий) права заявителя на здание, сооружение либо помещение, если право на такое здание, сооружение либо помещение не зарегистрировано в ЕГРН;
- документ, удостоверяющий (устанавливающий) права заявителя на испрашиваемый земельный участок, если право на такой земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН (при наличии соответствующих прав на земельный участок);
- сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров зданий, сооружений, принадлежащих на соответствующем праве заявителю*.

** Сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, необходимо прикладывать в обязательном порядке.*

Если на земельном участке расположены не только принадлежащие Вам объекты капитального строительства, но и иные сооружения не являющиеся капитальными, **соответствующие сведения также необходимо указать в сообщении заявителя.**

ВАЖНО!!!

Требования к содержанию заявления и прилагаемых к нему документов **обязательны для исполнения**, поскольку в силу положений пункта 3 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, при несоблюдении данных требований заявление должно быть возвращено заявителю без рассмотрения.

При подаче заявления о предоставлении в собственность земельного участка необходимо убедиться об отсутствии задолженности по арендной плате.

Предоставление земельного участка в общую долевую собственность

В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам, или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, **эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность.**

Для приобретения права собственности на земельный участок **ВСЕ** собственники здания, сооружения или помещений в них, **совместно** обращаются в Учреждение.

Размер долей в праве общей собственности на земельный участок, должен быть соразмерен долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Как проверить уточнена ли граница у земельного участка?

Сведения о том, требуется ли уточнение границ испрашиваемого Вами земельного участка также содержатся в выписке из ЕГРН, в графе - «особые отметки».

В соответствии с пунктом 24 статьи 39.16 Земельного Кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если границы земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, подлежат уточнению.

Для проведения работ по уточнению местоположения границ земельного участка в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» следует обратиться к кадастровому инженеру.

Как проверить какие объекты недвижимости (здания, сооружения) числятся в границах испрашиваемого Вами участка?

Сведения о наличии в границах участка зданий, сооружений Вы сможете увидеть в выписке из ЕГРН.

Перед подачей в Учреждение заявления о выкупе земельного участка рекомендуем Вам ознакомиться со сведениями, содержащимися в ЕГРН о таком участке.

В выписке из ЕГРН содержатся данные о кадастровых номерах зданий и сооружений «привязанных» к конкретному участку.

В случае, если к испрашиваемому Вами земельному участку «привязан» объект недвижимости, принадлежащий иному лицу, Учреждением, в силу положений статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, будет принято решение об отказе в предоставлении такого земельного участка.

Таким образом, при подаче заявления следует проанализировать сведения об объектах, расположенных в границах испрашиваемого земельного участка, с учетом данных ЕГРН (исключить из сведений ЕГРН – объекты, фактически расположенные в границах иных земельных участков, дубли).

Про соразмерность земельного участка площади объекта недвижимости

Согласно пункту 1 статьи 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

Исходя из системного толкования положений подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3, пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации собственник объекта недвижимости имеет исключительное право на приобретение земельного участка, занятого непосредственно объектом недвижимости и необходимого для использования данного объекта, при этом собственник не освобождается от обязанности предоставить обоснование размера испрашиваемого земельного участка для эксплуатации, находящегося на нем объекта недвижимости.

В соответствии с правовым подходом, сформулированным в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2015 № 309-ЭС15-11394, площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества.

Приведенные нормы права устанавливают необходимость определения площади земельного участка, фактически используемой именно для

эксплуатации зданий. Приватизация объектов недвижимого имущества не предоставляет собственнику зданий право произвольно определять площадь земельного участка, необходимую для использования таких объектов недвижимости.

Соответственно, собственник объекта недвижимого имущества имеет исключительное право на приобретение в собственность земельного участка лишь в той части, которая занята этим объектом и необходима для его эксплуатации.

Заявитель при обращении в Учреждение с заявлением о предоставлении земельного участка **обязан обосновать площадь земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением** и необходимой для их использования (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 13535/10 и от 03.06.2014 № 1152/14, определением Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2016 № 64-КГ16-2).