Пояснительная записка

к проекту закона Приднестровской Молдавской Республики

"О внесении дополнения в Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики"

а) Настоящий проект закона разработан в целях урегулирования отношений по вопросу представления прав на земельные участки при переходе права собственности на здание, строение, сооружение к двум и более собственникам на праве общей собственности.

В настоящее время статьей 53 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики регулируются вопросы перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение или сооружение.

Пунктом 1 указанной статьи Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики установлено, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, принадлежавшее владельцу, пользователю, арендатору земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю переходят имевшиеся у прежнего собственника права на ту часть земельного участка, которая занята зданием, строением, сооружением и необходима для его использования, если иное не предусмотрено договором или Земельным кодексом Приднестровской Молдавской Республики.

При этом согласно пункту 4 статьи 53 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение, в том числе и по наследству, к нескольким собственникам с разделом на доли право на земельный участок переходит в размере, пропорциональном долям в площадях основного здания, строения, сооружения, а при образовании общей совместной собственности на здание, строение, сооружение права на земельный участок переходят без определения конкретных долей, если договором не предусмотрено иное.

Однако, в соответствии с пунктом 2 статьи 41 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики государство признает права граждан и юридических лиц на землю и защиту государством неприкосновенности этих прав с момента выдачи документов, удостоверяющих права на землю, прошедших государственную регистрацию.

Таким образом, в случае, если за бывшим собственником здания, строения, сооружения в установленном порядке не было зарегистрировано право на земельный участок, его право государством не признается, соответственно, не может быть осуществлен его переход к новым собственникам здания, строения, сооружения. Следовательно, нормы статьи 53 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в указанном случае не подлежат применению.

В данном случае собственникам здания, строения, сооружения необходимо приобрести права на земельный участок в порядке, установленном земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики. Основанием для возникновения их прав на земельный участок согласно подпункту б) пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики является акт соответствующего органа власти.

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 2 статьи 40 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики граждане и юридические лица, не обладающие фактически оформленными правами на пользование земельными участками, хотя и пользующиеся ими добросовестно, открыто и непрерывно, не приобретают прав на этот земельный участок, независимо от срока пользования. Права на такой земельный участок возникают при наличии оснований, предусмотренных в пункте 1 настоящей статьи. Указанные граждане и юридические лица обладают преимущественным правом на приобретение (получение) прав на данный земельный участок перед другими лицами. Их права на землю подлежат оформлению в порядке, установленном настоящим Кодексом.

В связи с этим при переходе права собственности на здание, строение, сооружение к двум и более собственникам на праве общей долевой собственности, все собственники здания, строения, сооружения имеют преимущественное право на приобретение (получение) прав на земельный участок, на котором расположено здание, строение, сооружение, поскольку осуществляют его использование. При этом на основании пункта 2 статьи 40 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики их права подлежат оформлению в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Согласно статье 31 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики размер земельных долей в земельном участке каждого участника долевой собственности может определяться на основании действующего законодательства Приднестровской Молдавской Республики или соглашения сторон.

Следует дополнительно подчеркнуть, что пункт 4 статьи 53 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, определяющий размер долей в праве на землю новых собственников здания, строения, сооружения, в указанном случае не подлежит применению.

Таким образом, доли в праве на земельный участок собственников здания, строения, сооружения должны быть определены на основании соглашения сторон.

При этом на практике встречаются случаи, когда в силу различных причин одна из сторон препятствует достижению соглашения о размере долей, что ставит под угрозу возможность оформления в установленном порядке прав на землю других участников долевой собственности. Невозможность оформления прав на земельный участок влечет для лица ряд негативных последствий, в том числе невозможность защиты государством защиты его прав в силу пункта 2 статьи 41 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики.

В данной связи, настоящим проектом закона предлагается установить размер долей собственников здания, строения, сооружения в праве на земельный участок в зависимости от размера долей в праве на здание, строение, сооружение. Также предлагается закрепить возможность предоставления прав на земельный участок всем собственникам здания, строения, сооружения, а также последующую регистрацию прав на земельный участок в отношении долей всех участников по заявлению любого (первого) обратившегося из собственников здания, строения, сооружения.

Кроме того, следует отметить, что в соответствии со статьей 261 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Возможность образования совместной собственности статьями 273, 274 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики предусмотрена для собственности крестьянского (фермерского) хозяйства и общей собственности супругов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики права на земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежат его членам на праве общей совместной собственности, если действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики или договором между ними не установлено иное. Порядок предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства из земель запаса и фонда перераспределения земель регулируется 113 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, порядок предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для создания крестьянского (фермерского) хозяйства и осуществления его деятельности - статьей 13 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 25 мая 2004 года № 418-З-III "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (САЗ 04-22) в действующей редакции.

При этом согласно пункту 1 статьи 38 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики земельный участок (права пользования им), предоставленный (переданный) супругам в порядке отвода или перерегистрации, или права на земельный участок, приобретенные ими в результате сделок либо по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, во время брака, являются совместной собственностью супругов, если договором между ними не установлен иной режим прав на земельный участок.

С учетом изложенного, проектом закона предлагается установить, что в случае если при переходе права собственности на здание, строение, сооружение к двум и более собственникам на праве совместной собственности, у прежнего собственника не были зарегистрированы в установленном порядке права на земельный участок, право на земельный участок, на котором расположено здание, строение, сооружение, предоставляется собственникам здания, строения, сооружения в общее совместное пользование. В случае если правовой режим имущества собственников здания, строения, сооружения не допускает предоставления земельного участка в общее совместное пользование, право на земельный участок, на котором расположено здание, строение, сооружение, предоставляется собственникам здания, строения, сооружения в равных долях либо при наличии соглашения собственников здания, строения, сооружения, - в иных долях, либо при наличии соглашения собственников здания, строения, сооружения могут быть предоставлены отдельные земельные участки.

б) В данной сфере правового регулирования действует Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики.

в) Принятие данного законопроекта не потребует внесений изменений и дополнений в другие законы или отмены каких-либо нормативных правовых актов.

г) Принятие данного проекта закона не требует принятия отдельного нормативного правового акта о вступлении его в силу.

д) Реализация данного проекта закона не потребует дополнительных затрат из средств республиканского бюджета.

е) В Российской Федерации в данной сфере правового регулирования действует Земельный кодекс Российской Федерации. В данном законодательном акте Российской Федерации нормы, предлагаемые представленным законопроектом, отсутствуют.

Министр юстиции

Приднестровской Молдавской Республики А.А. Шевченко

Сравнительная таблица

к проекту закона Приднестровской Молдавской Республики

"О внесении дополнения в Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики"

|  |  |
| --- | --- |
| Действующая редакция | Предлагаемая редакция |
| Отсутствует | Статья 53-1. Предоставление прав и регистрация прав на земельные участки при переходе права собственности на здание, строение, сооружение к двум и более собственникам на праве общего пользования  1. В случае если право собственности на здание, строение, сооружение принадлежит двум и более собственникам на праве общей долевой собственности, у прежнего собственника не были зарегистрированы в установленном порядке права на земельный участок, право на земельный участок, на котором расположено здание, строение, сооружение, предоставляется собственникам здания, строения, сооружения в долях, пропорциональных долям в праве собственности на здание, строение, сооружение за исключением случаев, установленных пунктом 3 настоящей статьи.  2. Предоставление права на земельный участок в случае, указанном в пункте 1 настоящей статьи, а также последующая регистрация права на земельный участок осуществляется по заявлению любого (первого) обратившегося сособственника общей долевой собственности в отношении принадлежащей ему доли.  3. При наличии соглашения собственников здания, строения, сооружения право на земельный участок может быть предоставлено собственникам здания, строения, сооружения в иных долях либо могут быть предоставлены отдельные земельные участки для собственников здания, строения.  4. Соотношение долей в праве на земельный участок после регистрации прав на земельный участок может быть изменено соглашением владельцев земельного участка.  5. В случае если при переходе права собственности на здание, строение, сооружение к двум и более собственникам на праве общей совместной собственности, у прежнего собственника не были зарегистрированы в установленном порядке права на земельный участок, право на земельный участок, на котором расположено здание, строение, сооружение, предоставляется собственникам здания, строения, сооружения в общее совместное пользование за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи.  6. В случае если правовой режим имущества собственников здания, строения, сооружения не допускает предоставления земельного участка в общее совместное пользование, право на земельный участок, на котором расположено здание, строение, сооружение, предоставляется собственникам здания, строения, сооружения в равных долях либо при наличии соглашения собственников здания, строения, сооружения, - в иных долях, либо при наличии соглашения собственников здания, строения, сооружения могут быть предоставлены отдельные земельные участки. |