

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

18 марта 2015

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.Е. НАРЫШКИНУ

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации направляем Вам проект федерального закона «О внесении изменений в статью 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации», вносимый в Государственную Думу в порядке реализации мной и депутатом Государственной Думы А.В. Терентьевым права законодательной инициативы.

- Приложение:
1. Проект федерального закона на 1 листе.
 2. Пояснительная записка к законопроекту на 4 листах.
 3. Финансово-экономическое обоснование к законопроекту на 1 листе.
 4. Перечень актов на 1 листе.
 5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе в 1 экземпляре.

Первый заместитель председателя Комитета ГД
по конституционному законодательству и
государственному строительству



А.А.Агеев



Государственная Дума ФС РФ
Дата 18.03.2015 Время 14:08
№746679-6; 1.1

Вносится Депутатами Государственной Думы
А.А.Агеевым, А.В.Герентьевым

проект

№ 746679-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
О внесении изменений в статью 11.4
Земельного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации Федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.12.2014) следующее изменение:

Части 1 и 2 статью 11.4 изложить в следующей редакции

«Статья 11.4. Раздел земельного участка

1. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

2. При разделе земельного участка право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки переходит к собственнику разделенного участка в порядке правопреемства. Датой возникновения права собственности на участки, полученные в результате раздела земельного участка, является дата возникновения права собственности на участок до раздела».

Статья 2

Настоящий

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования. Закон распространяется на отношения, возникшие с даты вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.

Президент
Российской Федерации



**Пояснительная записка
к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 11.4
Земельного кодекса Российской Федерации»**

Вносимый законопроект направлен на исполнение решений Конституционного Суда РФ с целью обеспечения единообразного правового статуса недвижимого имущества.

Мониторинг правоприменения ст. 11.4 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) показал, что имеется противоположная практика применения данной нормы судебными органами и органами исполнительной власти. Выявлена неопределенность в установлении даты возникновения права собственности на земельные участки, образованные путем раздела участка собственником.

Конституционный Суд Российской Федерации, Верховный Суд РФ приняли ряд решений, которые выявляют перекосы и отсутствие единообразия в судебной практике по поводу определения даты возникновения права собственности при разделе объектов недвижимости.

Конституционный Суд РФ в Определении от 9 ноября 2010 года № 1433-О-О установил, что для квартир при изменении (увеличение, раздел) первоначального объекта датой возникновения права собственности является дата возникновения первоначального права. Однако позиция этого судебного органа при переходе права собственности при разделе земельного участка на практике применяется неоднозначно и противоречиво ввиду отсутствия четкого законодательного закрепления даты возникновения права собственности.

В системе судов общей юрисдикции также складывается противоречивая практика применения ст. 11.4 ЗК РФ, что может свидетельствовать о неточности законодательной нормы или о коррупционности принимаемых решений.

Определением Московского городского суда от 10 августа 2011 г. по делу № 33-23054 (аналогичные документы Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 17.12.2013 по делу № 33-4505/13. Определение Московского городского суда от 9 августа 2013 г. № 4г/8-8025) установлено, что факт регистрации заявителем объектов недвижимости, возникших после раздела двух земельных участков, не влечет прекращение права собственности на спорное имущество, являющееся частями земельных участков, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке в момент приобретения целого участка. Это решение также вынесено на основании ст. 135 ГК РФ.

Противоположное определение Московским городским судом было вынесено 12 апреля 2011 года по делу № 4г/8-3129/2011. Суд, основываясь на ст. 11.4 ЗК указал, что право собственности на земельный участок при разделе не сохраняется за

собственником. Оно возникает у него с момента регистрации участков, полученных в результате раздела.

Таким образом, оценивая одну и ту же ситуацию: когда возникает право собственности на земельный участок при разделе суд, основываясь на ГК РФ, устанавливает – с момента приобретения целого участка, а ЗК – с момент регистрации права на разделенные участки.

Противоречивой и противоречащей нормам права является разъяснительная работа федеральных органов исполнительной власти. По различным запросам Федеральная налоговая служба издала ряд нормативно-правовых актов единолично, либо при участии Министерства финансов РФ.

Письмом Федеральной налоговой службы от 02 апреля 2014 г. № БС-3-11/1230 дано разъяснение о дате возникновения права собственности при выделе доли в земельном участке в соответствии с которым право собственности возникает в момент первоначальной государственной регистрации.

Письмо ФНС России от 20.02.2014 N БС-4-11/2957 вместе с Письмами Минфина России от 17.12.2013 N 03-04-07/55742 и от 30 июня 2014 г. № 03-04-05/31363 (аналогичные документы Письмо Минфина от 24 мая 2013 г. № 03-04-07/18572, письмо Управления федеральной налоговой службы по г. Москве от 22 октября 2009 г. № 20-14/4/110672, письмо УФНС РФ по г. Москве от 09.12.2009 № 20-14/4/130011, письмо УФНС РФ по г. Москве от 15.01.2010 № 20-14/4/002320 и ряд других) указывают: поскольку при разделе земельного участка возникают новые объекты права собственности, которым присваиваются новые кадастровые номера, а данный объект прекращает свое существование, срок нахождения в собственности образованных при таком разделе земельных участков для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц следует исчислять с даты регистрации вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Письмо № БС-4-11/2957 размещено на официальном сайте Налоговой службы как обязательное для исполнения.

В соответствии с Правилами подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, которые утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009 запрещается издавать нормативные правовые акты в форме писем. Обилие писем свидетельствует о дефекте законодательства и намерении органов исполнительной власти своими толкованиями давать разъяснения, отнесенные к компетенции законодателя.

Действующий ЗК РФ вносит необоснованные различия в правовое регулирование для видов недвижимого имущества: земли, квартир, нежилых помещений. Согласно статье 11.1 ЗК РФ земельным участком признается часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными

законами, т.е. границы земельного участка являются основным индивидуализирующим его признаком. Закон предусматривает, что при разделе земельного участка образуются несколько новых земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. ЗК РФ устанавливает, что у собственника целого участка при разделе участка возникает право собственности на участки в результате раздела. Указанный порядок приводит к тому, что собственник первоначального участка после раздела участка не продолжает свое право, а у него возникает новое право с новой датой, указанной в свидетельствах о праве собственности на образовавшиеся в результате раздела участки.

На основании этого образованные в результате деления земельные участки, в отсутствие соответствующей сделки по отчуждению (ч.2 ст. 218 ГК РФ), правоприменительная практика рассматривает как вновь созданное недвижимое имущество. Данный вывод находит свое подтверждение в статье 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в котором образование (или создание) нового объекта недвижимости связывается с постановкой такого объекта на кадастровый учет, а прекращение существования объекта недвижимости выражается в снятии его с учета.

Данное положение ЗК РФ привело к разнородной правоприменительной практике, так как другие объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения) подлежат разделу и при этом не возникает новых объектов, а изменяется первоначальный объект и право собственности переходит в порядке правопреемства (Письмо Министерства финансов РФ от 5 мая 2011 г. № 03-04-05/5-331 (Д), Письмо от 10 февраля 2012 № 03-04-05/7-153).

Действующая редакция статьи 11.4 ЗК РФ:

1. Порождает разноречивую практику применения законодательства, так как одни правоприменительные органы исчисляют срок возникновения права собственности на разделенные участки с даты выдачи свидетельства на весь участок, а другие – с даты выдачи свидетельства о праве на участки, полученные в результате раздела.
2. Вносит необоснованное различие в правовое регулирование для разных видов недвижимого имущества: земли, квартир, нежилых помещений.
3. Учреждает новый первоначальный способ возникновения права собственности без правопреемства: раздел участка собственника.
4. Не позволяет бесспорно устанавливать дату возникновения права собственности на объекты недвижимости, в том числе для целей налогообложения, чем нарушает принцип равенства налогоплательщиков.

5. Земельное законодательство применяется в совокупности с другими отраслями права (с гражданским, налоговым и др.) и, соответственно его неопределенность препятствует единообразию других правоотношений.

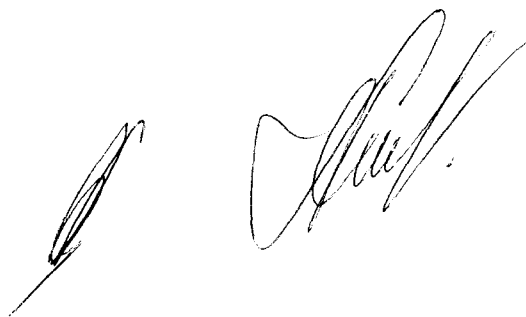
Проект закона улучшит правовое регулирование, так как позволит точно устанавливать дату возникновения права собственности на участки после раздела, унифицирует правовое регулирование разных объектов недвижимости, обеспечит единообразную судебную практику.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, located in the lower right quadrant of the page.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона федерального закона «О внесении изменений в
статью 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации»

Реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

В соответствии с частью 3 статьи 104 Конституции Российской Федерации и статьей 105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации на представленный законопроект не требуется заключения Правительства Российской Федерации.



ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в статью 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации»

В случае принятия федерального закона «О внесении изменений в статью 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации» не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие других законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

