

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Республики Крым «О внесении изменений в некоторые
законы Республики Крым»

1. Цели и задачи законопроекта

Проект закона подготовлен в связи с внесением изменений в статью 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» в части продления срока действия особенностей регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним до 1 января 2019 года и необходимостью приведения в соответствие с ним Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», Закона Республики Крым от 8 августа 2014 года № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Крым» и Закона Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений».

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Проектом закона предлагается обеспечить приведение в соответствие с федеральным законодательством положений Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», Закона Республики Крым от 8 августа 2014 года № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Крым» и Закона Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений».

3. Обоснование необходимости принятия законопроекта

1. Внесение изменений в Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (далее – Закон № 38-ЗРК):

В соответствии с частями 2-4 статьи 3 Закона № 38-ЗРК организации, учрежденные инвалидами или общественными организациями инвалидов, приобретают земельные участки, предоставленные им на праве постоянного пользования земельным участком до вступления в силу Федерального конституционного закона, в собственность бесплатно.

Религиозные организации, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона, переоформляют такое право на право безвозмездного срочного пользования, а под зданиями, строениями, сооружениями религиозного и благотворительного назначения, находящимися в их собственности, - в собственность бесплатно.

Юридические лица, а также иностранные граждане или лица без гражданства, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона и которым земельные участки не могут принадлежать на праве постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязаны переоформить права на такие земельные участки на право аренды или приобрести земельные участки в собственность. В случае если в соответствии с федеральным законом земельный участок не может находиться в собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц и предоставлен таким лицам на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона, указанные лица обязаны переоформить право постоянного пользования на право аренды.

Продление срока действия частей 2, 3 статьи 3 Закона № 38-ЗРК до 1 января 2019 года обусловлено тем, что длительное время осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков (постановка на кадастровый учет земельного участка как ранее учтенного, выполнение кадастровых работ с целью уточнения границ земельного участка, согласование межевых планов земельных участков, получение кадастровой выписки с внесенными сведениями о границах земельного участка).

Продление срока действия части 4 статьи 3 Закона № 38-ЗРК до 1 января 2018 года обусловлено тем, что в результате проведения Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым инвентаризации государственных актов на право постоянного пользования земельными участками (землей), расположенными на территории Республики Крым, выявлено около 5 тысяч таких землепользователей (граждан и юридических лиц).

Определено, что:

1) около 900 землепользователей имеют право постоянного пользования, которое соответствует праву постоянного (бессрочного) пользования земельными участками (землей);

2) около 2 тысяч юридических лиц и физических лиц (КФХ), которые обязаны переоформить право постоянного пользования на право аренды или приобрести земельные участки в собственность;

3) около 2 тысяч землепользователей (граждан), у которых находится в постоянном пользовании земельный участок для ведения личного крестьянского хозяйства.

За период 2014-2016 годов государственные акты на право постоянного пользования землей, полученные юридическими лицами до 21 марта 2014 года, были переоформлены на право аренды земли в количестве 8 штук.

В соответствии с частью 13 статьи 3 Закона № 38-ЗРК стороны по договору аренды или залога земельных участков и иных объектов недвижимости, стороны по договору об установлении сервитута, заключившие такие договоры до вступления в силу Федерального конституционного закона, обязаны до 1 января 2017 года внести изменения в соответствующий договор, если не истек срок действия такого договора, в целях его приведения в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации.

Продление нормы до 1 января 2018 года обусловлено следующим.

В соответствии с требованиями статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договоры аренды недвижимого имущества, заключенные на срок не менее одного года, подлежат обязательной государственной регистрации.

Для государственной регистрации договора аренды имущество, являющееся объектом аренды, должно быть поставлено на кадастровый учет и на него должно быть оформлено право за Республикой Крым, а в случае необходимости - и право хозяйственного ведения (оперативного управления).

Учитывая, что в настоящее время на большую часть объектов недвижимости, являющихся объектами аренды, отсутствуют вышеуказанные документы, Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым совместно с арендаторами проводится работа по их оформлению (дооформлению).

На проведение вышеуказанных мероприятий требуется значительное время и средства (на проведение кадастровых работ по таким объектам), в связи с чем необходимо предусмотреть денежные средства на проведение данных работ и продлить срок до 1 января 2018 года.

По состоянию на 01.12.2016 действующих договоров аренды земельных участков – 1530, из них переоформлены – 443.

В соответствии с частью 15 статьи 3 Закона № 38-ЗРК лица, которым находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставлены до вступления в силу Федерального конституционного закона в аренду или на условиях сервитута, обязаны подать заявление о заключении договора аренды, договора об установлении сервитута в отношении земельного участка - до 1 января 2017 года.

Продление срока действия нормы до 1 апреля 2017 года обусловлено тем, что длительное время осуществляется государственный кадастровый

учет земельных участков (постановка на кадастровый учет земельного участка как ранее учтенного, выполнение кадастровых работ с целью уточнения границ земельного участка, согласование межевых планов земельных участков, получение кадастровой выписки с внесенными сведениями о границах земельного участка).

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона № 38-ЗРК установленные до вступления в силу Федерального конституционного закона ограничения (обременения) прав на территории Республики Крым сохраняются до 1 января 2017 года. После указанной даты ограничения (обременения) прав, не предусмотренные законодательством Российской Федерации, прекращаются и исключаются из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистратором прав без подачи заявления заинтересованных лиц.

Необходимость продления срока действия указанной нормы до 1 января 2018 года обусловлена следующим.

В соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2014 года № 648 «Об утверждении Государственной программы Республики Крым «Охрана окружающей среды и рационального использования природных ресурсов Республики Крым» на 2015-2017 годы» до 1 января 2018 года предусмотрено завершение работ по межеванию особо охраняемых природных территорий Республики Крым.

Информация о необходимости продления данной нормы поступила от администраций городов Евпатории, Бахчисарая, Симферополя, Черноморского района, Раздольненского района, Белогорского района, Бахчисарайского района, Ленинского района.

В соответствии с частью 1 статьи 13 Закона № 38-ЗРК завершение оформления права на земельные участки, начатого до принятия Федерального конституционного закона, осуществляется на основании решений органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о разрешении на разработку документации по землеустройству, принятых до 21 марта 2014 года и действовавших на эту дату.

Согласно части 7 указанной статьи заявление о предоставлении земельного участка в порядке, установленном данной статьей, может быть подано не позднее 1 января 2017 года.

Продление срока до 1 января 2019 года обусловлено необходимостью завершения оформления прав на земельные участки (порядка 60 тысяч граждан). По состоянию на 06.12.2016 принято 40154 заявлений о предоставлении земельного участка в порядке завершения оформления права. Принято 29024 решений о предоставлении земельных участков в порядке завершения оформления прав.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона № 38-ЗРК до 1 января 2017 года предоставление земельных участков, перевод земель, земельных участков из одной категории в другую, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, выдача разрешений на строительство и ввод объектов строительства в эксплуатацию, изменение (установление) разрешенного использования земельных участков

разрешается до разработки правил землепользования и застройки, документов территориального планирования с учетом градостроительной документации, действующей до вступления в силу Федерального конституционного закона, лесохозяйственных регламентов, документации по планировке территории при условии, если местоположение объектов не противоречит градостроительной документации, действующей до вступления в силу Федерального конституционного закона, или объединенной укрупненной схеме размещения объектов федерального и регионального значения на территории Республики Крым. Правила землепользования и застройки могут быть разработаны до утверждения документов территориального планирования с учетом градостроительной документации, действующей до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Продление срока действия данной нормы требуется до 1 января 2019 года, в связи с необходимостью разработки и утверждения документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований Республики Крым в соответствии с нормами градостроительного законодательства Российской Федерации.

Согласно плану-графику реализации мероприятий федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года» работы по вышеуказанным мероприятиям планируется окончить не ранее ноября 2017 года при условии начала финансирования не позднее мая 2016 года.

Вместе с тем в соответствии с «дорожными картами» разработки и утверждения документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальными образованиями Республики Крым такие работы должны быть завершены в полном объеме до 1 января 2018 года.

2. Внесение изменений в Закон Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» (далее – Закон № 66-ЗРК/2015):

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона № 66-ЗРК/2015 подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в порядке, установленном Советом министров Республики Крым, до 1 января 2017 года.

Согласно части 3 статьи 18 Закона № 66-ЗРК/2015 Земельные участки могут образовываться на основании утвержденной схемы расположения земельных участков без ограничений, предусмотренных федеральными законами, до 1 января 2017 года, за исключением образования земельных участков из земельных участков, предоставленных некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам.

Продление срока действия указанных норм требуется до 1 января 2019 года в связи с необходимостью разработки и утверждения документов территориального планирования и градостроительного

зонирования муниципальных образований Республики Крым в соответствии с нормами градостроительного законодательства Российской Федерации.

Согласно плану-графику реализации мероприятий федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года» работы по вышеуказанным мероприятиям планируется окончить не ранее ноября 2017 года при условии начала финансирования не позднее мая 2016 года.

В соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 66-ЗРК/2015 аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, до 1 января 2017 года могут быть проведены только по инициативе уполномоченного органа, за исключением аукционов по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, правовое регулирование которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Продление срока действия данной нормы требуется до 1 января 2019 года, в связи с необходимостью разработки и утверждения документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований Республики Крым в соответствии с нормами градостроительного законодательства Российской Федерации, так как в отсутствие документов территориального планирования и градостроительного зонирования проводить аукционы по продаже земельных участков по инициативе заинтересованных лиц после 1 января 2017 году не представляется возможным.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 22.1 главы 3 договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в дополнение к случаям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическому лицу, которому переданы функции Технического заказчика до вступления в силу Федерального конституционного закона на объекты строительства, имеющему необходимую документацию для осуществления строительных работ, перечень которой утвержден Советом министров Республики Крым, в случаях если застройка производилась на земельном участке, использовавшемся на основании договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного до вступления в силу Федерального конституционного закона, срок которого истекает (истек) после 1 января 2013 года, и арендатор такого земельного участка не осуществил действия, установленные статьей 19 Федерального закона от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Предоставление земельного участка в случаях, установленных пунктами

5 и 6 указанной статьи, осуществляется на срок, заявленный заинтересованными лицами, но не превышающий трех лет, в порядке, предусмотренном частью 5 статьи 3 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», при условии подачи заявления о предоставлении земельного участка до 1 января 2017 года.

Законопроектом предусматривается продление до 1 января 2019 года срока, в течении которого лица, указанные в пункте 6 статьи 22.1 «Случаи предоставления земельных участков в аренду без торгов» могут обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка.

Изначально срок для обращения с вышеуказанным заявлением был установлен до 1 января 2017 года.

Необходимо учитывать тот факт, что соответствующая процедура была установлена в соответствии с Законом Республики Крым от 1 декабря 2015 года № 173-ЗРК/2015 «О внесении изменений в Закон Республики Крым «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений». Иными словами, заинтересованным лицам было предоставлено право на реализацию данной нормы фактически в течение одного года.

Вместе с тем заинтересованные лица на практике не успевают вложиться в установленный законом срок по объективным причинам.

Во-первых, до обращения в администрацию муниципального образования с заявлением о заключении договора аренды земельного участка необходимо выполнить ряд мероприятий, в частности:

- поставить земельный участок на кадастровый учет;
- изготовить межевой план и получить акт месторасположения границ земельного участка;
- согласовать акт месторасположения границ земельного участка в администрации муниципального образования;
- обратиться в администрацию муниципального образования с заявлением об установлении категории земельного участка и вида разрешенного использования;
- получить постановление администрации муниципального образования об установлении категории земельного участка и вида разрешенного использования;
- обратиться в администрацию муниципального образования с заявлением о сдаче межевого плана в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым для его регистрации (диск с межевым планом сдает уполномоченный работник администрации, поскольку администрации муниципальных образований, как правило, не выдают доверенности заявителям);
- регистрация межевого плана в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым;
- получить кадастровую выписку о земельном участке;
- подготовить заявление о заключении договора аренды земельного

участка с приложениями.

Во-вторых, для каждого действия в администрациях муниципальных образований соответствующими регламентами установлены сроки рассмотрения материалов и принятия по ним решений. К примеру, администрацией города Симферополя в регламентах установлены сроки по каждой из процедур от 30 до 65 дней (без учета приостановлений). Только прохождение всех процедур в администрации города Симферополя занимает до 260 дней (без учета приостановлений). Данные получены на примере одного из объектов, документы по которому рассмотрены в качестве образца. Так, было установлено, что с момента обращения в администрацию города Симферополя с заявлением о согласовании акта месторасположения границ земельного участка – 1 марта 2016 года, по состоянию на начало ноября 2016 года все процедуры не завершены.

В-третьих, в результате массового занесения в базу данных Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым сведений о ранее учтенных объектах выявляется значительное количество наложений границ, что приводит к необходимости проведения дополнительных мероприятий по уточнению границ земельных участков.

Статьей 22.2 Закона № 66-ЗРК/2015 предусмотрены особенности предоставления земельных участков гражданам Российской Федерации, включенным в Реестр граждан, определившимися с выбором земельного участка для индивидуального жилищного строительства путем его фактического занятия до принятия Федерального конституционного закона.

При этом в соответствии со статьей 23 данного Закона срок действия статьи 22.2 определен до 1 января 2017 года.

Продление срока действия данной нормы требуется до 1 января 2018 года в связи с необходимостью предоставления земельных участков гражданам, включенным в Реестр граждан, определившимися с выбором земельного участка для индивидуального жилищного строительства путем его фактического занятия до принятия Федерального конституционного закона.

В соответствии со статьей 22.2 Закона № 66-ЗРК/2015 предполагается предоставление земельных участков 4017 гражданам.

При этом процесс предоставления включает в себя подбор земельного участка, подготовку проекта межевания территории, предварительное согласование предоставления земельного участка, проведение кадастровых работ и предоставление земельного участка. В связи с этим для проведения указанных мероприятий необходимо продление срока действия статьи 22.2 Закона № 66-ЗРК/2015.

3. Внесение изменений в Закон Республики Крым от 08 августа 2014 № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Крым» (далее – Закон № 46-ЗРК):

В соответствии с частью 4 статьи 17 Закона № 46-ЗРК предусмотрено установить, что на период интеграции Республики Крым в состав Российской

Федерации и до разграничения собственности между Российской Федерацией, Республикой Крым и муниципальной собственностью, но не позднее 1 января 2017 года, все государственное имущество (государства Украина) и территориальных громад (государства Украина), а также бесхозяйное имущество, находящееся на территории Республики Крым, учитывается как собственность Республики Крым.

Продление срока действия данной нормы до 1 января 2019 года требуется в связи с тем, что на государственное имущество (государства Украина) и территориальных громад (государства Украина) отсутствуют правоустанавливающие документы, которые необходимо привести в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации.

В части бесхозяйного имущества продление нормы обусловлено необходимостью принятия закона Республики Крым «О внесении изменений в Закон Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» в части установления порядка разграничения имущества, находящегося в муниципальной собственности, и особенностей государственной регистрации права муниципальной собственности на объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Необходимость продления срока указанной правовой нормы обусловлена также следующим.

Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым подготовлен проект закона Республики Крым «О внесении изменений в некоторые законы Республики Крым», в соответствии с которым, в частности, предлагается внести изменения в часть 3 статьи 2 Закона № 46-ЗРК в части дополнения ее пунктом 35-1, предусматривающим полномочие Совета министров Республики Крым по установлению порядка учета бесхозяйного имущества, находящегося на территории Республики Крым.

Данный проект закона согласован с Государственно-правовым управлением Президента Российской Федерации и находится на согласовании в Министерстве экономического развития Российской Федерации.

После получения положительного заключения Министерства экономического развития Российской Федерации проект закона будет внесен в повестку дня ближайшего пленарного заседания Государственного Совета Республики Крым.

После вступления в силу вышеуказанного проекта закона будет проведена работа по разработке и согласованию, а также принятию соответствующего порядка.

4. Внесение изменения в Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений» (далее – Закон № 74-ЗРК):

В соответствии с частью 1 статьи 12 Закона № 74-ЗРК юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном

управлении инженерные сооружения, которые в соответствии с указанным Законом могут размещаться на земельных участках на условиях публичного сервитута, имеют право оформить по своему желанию права на землю на условиях публичного сервитута по правилам, установленным данным Законом, до 1 января 2017 года.

Продление срока действия данной нормы требуется до 1 января 2019 года в связи необходимостью реализации мероприятий федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года».

Так, в связи со срочным строительством новых инженерных сетей и связанных с ними объектов, в том числе линий электропередачи, водовода питьевого водоснабжения и других объектов, необходимых для обеспечения жизнедеятельности населения республики требует оперативного решения вопросов оформления прав на земельные участки.

Проектирование трасс инженерной инфраструктуры большой протяженности невозможно без их прохождения через земельные участки, ранее предоставленные в собственность и пользование.

Решение данных вопросов в рамках законодательства, например путем принудительного изъятия, в том числе путем выкупа, требует длительных временных и больших финансовых затрат.

В рамках положений Земельного кодекса Российской Федерации также затруднено оформление землепользования под линейными объектами на условиях публичного сервитута, поскольку установление публичного сервитута предусмотрено только для существующих линейных сооружений. Установление публичного сервитута для строительства новых линейных объектов не предусмотрено.

Кроме того, согласно Земельному кодексу Российской Федерации, при установлении публичных сервитутов требуется также проведение публичных слушаний, что будет существенно затягивать выполнение целевых программ по развитию Крыма.

Информация о необходимости продления срока действия вышеуказанной нормы поступила от Министерства транспорта Республики Крым, Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым, Министерства топлива и энергетики Республики Крым, Государственного комитета по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым.

4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Принятие данного проекта закона позволит обеспечить недопущение нарушения и реализацию законных прав граждан, юридических лиц и Республики Крым.