

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Республики Крым "О внесении изменений
в Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК
"Об особенностях регулирования имущественных и земельных
отношений на территории Республики Крым"

Проектом закона Республики Крым "О внесении изменений в Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым" (далее – законопроект) предлагается урегулировать вопросы сохранения прав субъектов на переоформление земельных участков, которые находились в коллективной собственности, а также предоставления права собственникам земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, размер которых превышает 2 га, передавать их в аренду юридическим лицам.

В процессе реформирования сельскохозяйственного сектора экономики, которое проводилось во исполнение Указа Президента Украины "О порядке паевания земель, переданных в коллективную собственность сельскохозяйственным предприятиям и организациям" (от 08.12.95 года № 720/95), коллективным сельскохозяйственным предприятиям в соответствии с решениями сельских советов народных депутатов были переданы в коллективную собственность земельные участки, в том числе под хозяйственными дворами (сооружениями, постройками), что подтверждается государственными актами на право коллективной собственности на землю.

Субъектами права коллективной собственности на данные земельные участки, в соответствии с ч. 2 ст. 5, ч. 2 ст. 23 Земельного кодекса Украины (от 18.12.1990 г. № 561-XII в редакции Закона Украины от 13.03.1992 г. № 2196-XII) и с п. 2 ст. 7 Закона Украины "О коллективном сельскохозяйственном предприятии" (от 14.02.1992 г. № 2114-XII) являлись коллективные сельскохозяйственные предприятия согласно выданных им государственных актов на право коллективной собственности на землю.

Согласно Указа Президента Украины "О порядке паевания земель, переданных в коллективную собственность сельскохозяйственным предприятиям и организациям" (от 08.12.95 года № 720/95), сельскохозяйственные угодья, которые входили в состав земель, переданных в коллективную собственность коллективным сельскохозяйственным предприятиям, были распаеваны среди лиц, имеющих право на земельную долю (пай). Часть земли, которая не подлежала паеванию, в том числе земля под строениями и хоздворами, осталась в собственности коллективных сельскохозяйственных предприятий.

В соответствии с п. 5 ст. 31 Закона Украины "О коллективном сельскохозяйственном предприятии" (от 14.02.1992 г. № 2114-XII) в процессе реорганизации коллективных сельскохозяйственных предприятий, были созданы сельскохозяйственные предприятия различной организационно-правовой формы, которые являются правопреемниками имущества, прав

и обязательств реорганизованных коллективных сельскохозяйственных предприятий, что подтверждается уставами вновь созданных сельскохозяйственных предприятий.

В связи с реорганизацией коллективных сельскохозяйственных предприятий в составе совокупных валовых активов на баланс вновь созданных в процессе реорганизации сельскохозяйственных предприятий было передано имущество, ранее находящееся в собственности коллективных сельскохозяйственных предприятий, в том числе: нежилые строения, зона выращивания молодняка крупного рогатого скота и т. д.

Право собственности на вышеуказанные объекты недвижимости подтверждается актами приема-передачи, а также свидетельствами о праве собственности на недвижимое имущество (хозяйственные постройки).

На момент реорганизации коллективных сельскохозяйственных предприятий законодательно были предусмотрены три формы собственности: государственная, коллективная и частная. Так, согласно ст. 3 Земельного кодекса Украины (от 18.12.1990 г. № 561-XII в редакции Закона Украины от 13.03.1992 г. № 2196-XII) устанавливалось, что собственность на землю в Украине имеет такие формы: государственную, коллективную, частную. Все формы собственности являются равноправными. Аналогичные положения были закреплены в Законе Украины "О формах собственности на землю" (от 30.01.1992 г. № 2074-XII), согласно которого в Украине наряду с государственной устанавливались коллективная и частная формы собственности на землю. Согласно п. 2 данного закона все формы собственности являются равноправными.

В соответствии со ст.ст. 13 и 14 Конституции Украины гарантировалось право собственности на землю и предусматривалось равенство всех субъектов права собственности на землю перед законом.

В связи с тем, что в соответствии со ст. 31 Закона Украины "О коллективном сельскохозяйственном предприятии" (от 14.02.1992 г. № 2114-XII) к новым предприятиям, которые возникли в результате реорганизации, перешли имущественные права и обязанности реорганизованного предприятия, то и земля, которая в соответствии с п. 1 ст. 7 Закона Украины "О коллективном сельскохозяйственном предприятии" (от 14.02.1992 г. № 2114-XII), вместе с другим имуществом является объектом права коллективной собственности, также перешла в частную собственность правопреемников, созданных в результате реорганизации.

Согласно решения Конституционного суда Украины от 22.09.2005 № 5-рп/2005 и ст. 140 Земельного кодекса Украины государственный акт на право коллективной собственности является действительным и дает право на переоформление права коллективной собственности на земли на право частной собственности на землю по решению территориального органа исполнительной власти по вопросам земельных ресурсов в случае добровольного обращения юридических лиц.

Согласно положений ч. 1 ст. 120 Земельного кодекса Украины "В случае приобретения права собственности на жилой дом, строение или сооружение,

находящиеся в собственности, пользовании другого лица, прекращается право собственности, право пользования земельным участком, на котором расположены эти объекты. К лицу, приобретшему право собственности на жилой дом, строение или сооружение, размещенные на земельном участке, находящемся в собственности другого лица, переходит право собственности на земельный участок или его часть, на котором они размещены, без изменения его целевого назначения".

В государственных актах на право коллективной собственности на землю указано целевое назначение таких земельных участков: для производства сельскохозяйственной продукции.

Согласно приложения к решениям сельских советов народных депутатов и экспликации земель коллективных сельскохозяйственных предприятий в составе коллективных земель под объекты недвижимости (хозпостройки) было выделено часть земель, целевое назначение которых для производства сельскохозяйственной продукции.

За весь период нахождения земельных участков в коллективной собственности КСП и его правопреемника целевое назначение ранее выделенных земельных участков не менялось.

Объект недвижимости: нежилые строения, зона выращивания молодняка крупного рогатого скота предназначен для производства сельскохозяйственной продукции и в соответствии с ч. 2 ст. 22 Земельного кодекса Украины, при переоформлении права собственности на земельный участок, на котором расположен этот объект, не требуется менять его целевое назначение.

Учитывая, что ни КСП, ни их правопреемники никогда не принимали решений о возврате принадлежащих им земель коллективной собственности и никогда не передавали эти земли в государственную или коммунальную собственность, то за юридическими лицами – правопреемниками КСП сохраняется право собственности на земли, ранее переданные в коллективную собственность.

Данный вывод подтверждается Письмом Государственного агентства земельных ресурсов Украины от 17.10.2013 г. № 22-28-013-17995/2-13, где четко зафиксировано: "Если вышеуказанные земли не были возвращены к землям государственной или коммунальной собственности и право собственности на них подтверждается государственным актом на право коллективной собственности на землю, распоряжение вышеуказанными землями не относится к компетенции ни одного органа местного самоуправления или исполнительной власти, определенных ст. 122 Земельного кодекса Украины, а земли остаются в коллективной собственности".

Таким образом, в соответствии с нормами ст. 31 Закона Украины "О коллективном сельскохозяйственном предприятии", ст. 59 Хозяйственного кодекса Украины, ст.ст. 78, 80, 120 и п. 7 раздела X Переходных положений Земельного кодекса Украины в связи с ранее полученным правом коллективной собственности на землю и переходом права собственности на вышеуказанное недвижимое имущество юридические лица – правопреемники коллективных сельскохозяйственных предприятий, имеют право на переоформление права

коллективной собственности на право частной собственности на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости.

Вышеприведенный вывод подтверждается разъяснением Государственного комитета Украины по земельным ресурсам в Письме от 13.01.2011 г. № 476/27/C5353-11 "1. Согласно ч. 5 ст. 59 Хозяйственного кодекса Украины прекращение деятельности субъекта хозяйствования осуществляется путем его реорганизации (слияния, присоединения, деления, преобразования) или ликвидации – по решению собственника (собственников) либо уполномоченных им органов, решению других лиц – учредителей субъекта хозяйствования либо их правопреемников, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, – по решению суда.

Кроме того, согласно статьи 108 Гражданского кодекса Украины, преобразованием юридического лица является изменение его организационно-правовой формы. В случае преобразования к новому юридическому лицу переходит все имущество, все права и обязательства предыдущего юридического лица.

Учитывая вышеуказанное, в случае изменения организационно-правовой формы предприятия к его правопреемнику переходит и то право на земельный участок, которое ему принадлежало.

Таким образом, после изменения организационно-правовой формы юридическому лицу согласно требований Закона Украины "О землеустройстве", Инструкции о заполнении бланков государственных актов на право собственности на земельный участок и на право постоянного пользования земельным участком, утвержденной приказом Государственного комитета Украины по земельным ресурсам 22.06.2009 № 325, зарегистрированной в Министерстве юстиции Украины 6 августа 2009 г. за № 735/16751, и Инструкции о порядке составления, выдачи, регистрации и сбережения государственных актов на право собственности на земельный участок и права постоянного пользования земельным участком и договоров аренды земли, утвержденной приказом Государственного комитета Украины по земельным ресурсам 04.05.99 № 43, зарегистрированной в Министерстве юстиции Украины 4 июня 1999 г. за № 354/3647, необходимо обратиться в лицензионную организацию и заказать изготовление технической документации по землеустройству по переоформлению государственного акта на право собственности на земельный участок, выданного юридическому лицу до его реорганизации".

Согласно ч. 2 ст. 8 Конституции Российской Федерации: "В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности".

Согласно ч. 2 ст. 9 Конституции Российской Федерации: "Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности".

Согласно ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации: "В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к юридическим лицам-

правопреемникам реорганизованного юридического лица".

Согласно ч. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации: "При переходе права собственности на здания, строения, сооружения, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующие части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник".

Согласно ч. 3 ст. 2 Закона Республики Крым "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым": "Право собственности на земельные участки и иные объекты недвижимости имущества, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона на территории Республики Крым у физических и юридических лиц, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, сохраняется".

Согласно ч. 2 "Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым" (утвержден Постановлением Совета министров Республики Крым от 02 сентября 2014 г. за № 313): "Переоформление прав осуществляется в отношении прав на земельные участки, которые возникли до вступления в силу Федерального конституционного закона (далее – подлежащие переоформлению права)".

Принятие данного законопроекта позволит урегулировать вопросы сохранения прав субъектов на переоформление земельных участков, которые находились в коллективной собственности, а также предоставления права собственникам земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, размер которых превышает 2 га, передавать их в аренду юридическим лицам.

Депутат Государственного Совета
Республики Крым

С. ТРОФИМОВ