

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Закона Республики Крым
"О внесении изменения в статью 3 Закона Республики Крым
"Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений
на территории Республики Крым"

1. Цели и задачи законопроекта

Проект закона "О внесении изменения в статью 3 Закона Республики Крым "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым" (далее – проект закона) подготовлен с целью совершенствования правовых основ регулирования отношений, связанных с переоформлением гражданами права постоянного пользования земельными участками, возникшего до вступления в силу 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" (далее - Федеральный конституционный закон).

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Проектом закона предлагается внести изменение в статью 3 Закона 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 части установления возможности переоформления гражданами права постоянного пользования земельными участками, возникшего до вступления в силу Федерального конституционного закона, на право аренды или приобретения указанных земельных участков в собственность.

3. Обоснование необходимости принятия законопроекта

Согласно части 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона до 1 января 2023 года на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных и земельных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

В соответствии с частью 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона принят Закон № 38-ЗРК, частью 1 статьи 3 которого установлено, что предоставленное гражданам, юридическим лицам до вступления в силу Федерального конституционного закона право постоянного пользования земельным участком соответствует предусмотренному Земельным кодексом Российской Федерации праву постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

В то же время согласно части 4 статьи 3 Закона № 38-ЗРК 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.

Таким образом, Закон № 38-ЗРК предусматривает обязанность юридических лиц по переоформлению возникшего до вступления в силу Федерального конституционного закона права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или приобретению земельных участков в собственность.

При этом обязанность по переоформлению физическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобретению земельных участков в собственность не установлена.

В развитие указанных положений статьи 3 Закона № 38-ЗРК постановлением Совета министров Республики Крым от 2 сентября 2014 года № 313 утвержден Порядок переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым, который в том числе устанавливает правила предоставления земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам в порядке переоформления прав на земельные участки, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ) права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации. Право постоянного

(бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется. Право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

При этом согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами, установленными главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Федеральный закон № 137-ФЗ также предусматривает обязанность юридических лиц по переоформлению возникшего до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или приобретению земельных участков в собственность, в то время как обязанность по переоформлению физическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобретению земельных участков в собственность не установлена.

Более того, Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрена возможность приобретения юридическими лицами земельных участков, находящихся у них в постоянном (бессрочном) пользовании, в аренду без проведения торгов (подпункт 11 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации) и в собственность за плату без проведения торгов (подпункт 7 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем Земельный кодекс Российской Федерации не содержит правовых норм, предусматривающих право физических лиц, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, приобрести указанные земельные участки в аренду либо в собственность бесплатно или за плату.

Нельзя не отметить, что пунктом 9.1 Федерального закона № 137-ФЗ предусмотрено, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на

такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Однако указанная норма не позволяет гражданам зарегистрировать право собственности на земельные участки, предоставленные им на праве постоянного (бессрочного) пользования до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, для целей, не связанных с ведением личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

В настоящее время на территории республики существует ряд физических лиц, которым на праве постоянного (бессрочного) пользования принадлежат значительные площади земельных участков с иными видами разрешенного использования.

Так, на территории Республики Крым до вступления в силу Федерального конституционного закона физическим лицам выдано порядка 1 тысячи государственных актов на право постоянного пользования земельными участками с видом разрешенного использования – «сельскохозяйственное использование» для ведения крестьянского (фермерского хозяйства) общей площадью порядка 25 тысяч га.

При этом указанные лица лишены возможности оформить право собственности на земельные участки, предоставленные им на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии с пунктом 9.1 Федерального закона № 137-ФЗ, а также переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести указанные земельные участки в собственность за плату ввиду отсутствия в действующем законодательстве соответствующего правового механизма.

Указанное обстоятельство приводит к росту социальной напряженности на территории Республики Крым в виде многочисленных обращений граждан в государственные органы о необходимости урегулирования указанной проблемы, жалоб на бездействие государственных органов, в том числе и посредством обращения на прямую линию с Президентом Российской Федерации.

С целью решения изложенной проблемы проектом закона предусматривается, что граждане, которым до вступления в силу Федерального конституционного закона земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования, переоформляют право постоянного пользования земельными участками на право аренды или приобретают земельные участки в собственность в порядке, установленном Советом министров Республики Крым.

В данном случае для реализации указанных положений будет применяться Порядок переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым, утвержденный

постановлением Совета министров Республики Крым от 2 сентября 2014 года № 313.

4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Принятие данного проекта закона позволит усовершенствовать правовые основы регулирования отношений, связанных с переоформлением физическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, возникшего до вступления в силу Федерального конституционного закона, а также обеспечить реализацию социальных гарантий и прав граждан на территории Республики Крым.

Глава Республики Крым

С. АКСЁНОВ