

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Республики Крым
"О внесении изменений в некоторые законы Республики Крым,
регулирующие имущественные и земельные отношения"

1. Цели и задачи законопроекта

Проект закона подготовлен с целью продления сроков действия особенностей регулирования имущественных и земельных отношений, предусмотренных Законом Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (далее – Закон Республики Крым № 38-ЗРК), Законом 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 Республики Крым № 66-ЗРК/2015), Законом Республики Крым от 23 ноября 2016 года № 320-ЗРК/2016 "Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан на территории Республики Крым и о внесении изменений в некоторые законы Республики Крым" (далее – Закон Республики Крым № 320-ЗРК/2016).

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Концепция проекта закона направлена на сохранение особенностей регулирования имущественных и земельных отношений с целью обеспечения оформления гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, возникших до принятия 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).

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»

Согласно части 1 статьи 12 Закона Республики Крым № 38-ЗРК до 1 января 2022 года выдел земельных долей (паев) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ) на основании проектов межевания земельного участка или земельных участков с учетом особенностей, установленных указанной статьей.

Частями 5, 6 статьи 12 Закона Республики Крым № 38-ЗРК установлено, что права на земельные участки, образованные в счет земельной доли (пая), права на которую удостоверялись сертификатами на право на земельную долю (пай), выданными до 16 марта 2014 года, могут быть зарегистрированы до 1 января 2022 года.

Утвержденные в установленном порядке проекты разгосударствления и приватизации земель, схемы раздела земель коллективной собственности, проекты землеустройства по организации территории земельных долей (паев), техническая документация по землеустройству по составлению документов, удостоверяющих право собственности на земельный участок, содержащие графические материалы раздела на земельные участки, выделяемые в счет земельных долей (паев), разработанные и утвержденные до 16 марта 2014 года, признаются для целей выдела земельных долей (паев) проектами межевания земельных участков до 1 января 2022 года.

Проектом закона предлагается продлить срок действия указанных норм до 1 января 2023 года по следующим основаниям.

Указанные нормы устанавливают упрощенный, по сравнению с Федеральным законом № 101-ФЗ, порядок выдела земельных долей (паев).

В отличие от Федерального закона № 101-ФЗ указанными нормами предусмотрен расширенный перечень документов, удостоверяющих право на земельную долю (пай), дающих основание оформить выдел земельных долей (паев).

В настоящее время на территории Республики Крым продолжается работа по утверждению протоколов общих собраний собственников земельных долей (паев), определяющих местоположение границ и площадь земельных участков, выделяемых в счет соответствующей доли (пая), а также распределению образуемых земельных участков между участниками долевой собственности, которые необходимы для осуществления государственной регистрации

При этом практический опыт показал, что указанная работа на территории республики ввиду ряда факторов начала осуществляться с 2018 года.

После проведения указанных мероприятий у участников собраний, владельцев земельных долей появляется возможность осуществить постановку на кадастровый учет и регистрацию прав на земельные участки, а у органов местного самоуправления - возможность обращаться с исковыми требованиями в суд для признания за собой прав на не востребованные земельные доли, которые будут выражены в виде простой правильной дроби.

Анализ статистических данных, представленных некоторыми органами местного самоуправления муниципальных образований в Республике Крым, позволяет сделать вывод, что ряд владельцев земельных долей не успевают воспользоваться своим правом на оформление земельного участка до 1 января 2022 года.

В частности, согласно информации администрации Джанкойского района Республики Крым на территории района до 16 марта 2014 года гражданам выдано 29 040 сертификатов, из которых по 2 544 сертификатам права на земельные участки не оформлены.

Согласно сведениям, представленным администрацией

Красноперекопского района Республики Крым, выдано 11 983 сертификата, из них по 914 сертификатам не оформлены права на земельные участки.

По информации администрации Ленинского района Республики Крым, из 13 748 сертификатов по 3 323 сертификатам не оформлены права на земельные участки.

Согласно сведениям, представленным администрацией Красногвардейского района Республики Крым, на территории района до 16 марта 2014 года гражданам выдано 28 587 сертификатов, из которых по 420 сертификатам права на земельные участки не оформлены.

Администрацией города Армянска Республики Крым представлена информация о том, что до 16 марта 2014 года выдано 555 сертификатов, из них по 42 сертификатам не оформлены права на земельные участки.

Согласно информации, представленной администрацией Кировского района Республики Крым представлена информация о том, что в Абрикосовском сельском поселении – по 245 сертификатам не оформлены права на земельные участки, в Журавском сельском поселении - из 1 641 сертификата по 287 сертификатам не оформлены права на земельные участки, в Партизанском сельском поселении - по 16 сертификатам не оформлены права на земельные участки, в Первомайском сельском поселении - из 900 сертификатов по 43 сертификатам не оформлены права на земельные участки, в Токаревском сельском поселении – из 1158 сертификатов по 14 сертификатам не оформлены права на земельные участки.

Более того, продление срока действия указанной статьи позволит достичь максимального уровня вовлеченных в оборот земель сельскохозяйственного назначения и урегулировать вопросы, связанные с признанием земельных долей (паев) невостребованными, образованием земельных участков из числа невостребованных земельных долей (паёв), а также спорные вопросы по владению, пользованию и распоряжению такими земельными участками (земельными долями), возникающие в правоприменительной практике.

Кроме того, в настоящее время на территории муниципальных образований имеется порядка 13,5 тысячи невостребованных земельных долей (паев) общей площадью порядка 70 тысяч га, из которых порядка 12 тысяч долей включены в списки невостребованных земельных долей и опубликованы на сайте органа местного самоуправления, порядка 8 тысяч земельных долей утверждены решением общего собрания долевой собственности или решениями сельских поселений, в судебном порядке признано право муниципальной собственности на порядка 1,1 тысячи земельных долей общей площадью порядка 13 тысяч га, из которых образовано порядка 270 земельных участков общей площадью 3 тысячи га.

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"

Согласно части 3 статьи 22.3 Закона Республики Крым № 66-ЗРК/2015 заявление о предоставлении земельного участка или о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования, предусматривающим возможность размещения гаражей для хранения автотранспорта граждан, в границах которого расположены гаражи, возведенные членами гаражного кооператива до вступления в силу Федерального конституционного закона, должно быть подано не позднее 1 января 2022 года.

Проектом закона предлагается продлить предусмотренный частью 3 статьи 22.3 Закона Республики Крым № 66-ЗРК/2015 срок подачи гаражными кооперативами заявления о предоставлении земельного участка или о предварительном согласовании предоставления земельного участка до 1 августа 2022 года в связи с необходимостью завершения мероприятий по предоставлению гражданам гаражным кооперативам в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах которых расположены гаражи, до вступления в силу Федерального конституционного закона.

В республике осуществляет деятельность 381 гаражный кооператив, на момент принятия указанной нормы 114 гаражных кооперативов из 381 гаражного кооператива (30%) оформили права на земельные участки. Оставшимися гаражными кооперативами по установленной статьёй 22.3 Закона Республики Крым № 66-ЗРК/2015 процедуре в настоящее время осуществляется оформление земельных участков. Так, органами местного самоуправления с гаражными кооперативами заключено порядка 100 договоров аренды земельных участков в порядке, установленном статьёй 22.3 Закона Республики Крым № 66-ЗРК/2015.

В качестве причин, обосновывающих необходимость продления указанного срока, следует отметить:

сложности при выполнении кадастровых работ, вызванные, в основном, наложением границ испрашиваемого земельного участка, на границы иных земельных участков;

необходимость внесения изменений в генеральные планы муниципальных образований и иное.

3. Внесение изменений в Закон Республики Крым от 23 ноября 2016 года № 320-ЗРК/2016 "Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан на территории Республики Крым и о внесении изменений в некоторые законы Республики Крым"

Статья 3 Закона Республики Крым № 320-ЗРК/2016 устанавливает порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан, которые осуществляли ведение

садоводства, огородничества и дачного хозяйства до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Частью 5 статьи 3 Закона Республики Крым № 320-ЗРК/2016 установлено, что заявление о предоставлении земельного участка в уполномоченный орган садоводческое, огородническое и дачное некоммерческое объединение граждан обязано подать до 1 января 2022 года.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 20 Закона Республики Крым № 66-ЗРК/2015 до 1 марта 2022 года земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются без проведения торгов в собственность бесплатно, за плату или в аренду:

1) членам садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, созданных до вступления в силу Федерального конституционного закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, которые привели свои учредительные документы в соответствие с законодательством Российской Федерации, а также сведения о которых внесены в Единый государственный реестр юридических лиц;

2) членам садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 2 Закона Республики Крым от 23 ноября 2016 года № 320-ЗРК/2016 "Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан на территории Республики Крым и о внесении изменений в некоторые законы Республики Крым".

Продление предусмотренного частью 5 статьи 3 Закона Республики Крым № 320-ЗРК срока подачи садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан заявления о предоставлении земельного участка до 1 октября 2022 года, а также предусмотренного частью 1 статьи 20 Закона Республики Крым № 66-ЗРК/2015 срока, в течение которого члены садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан имеют право приобрести земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в собственность или в аренду до 1 ноября 2022 года, обусловлено следующим.

На территории республики органами местного самоуправления учтено 866 садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, при этом 648 садоводческих некоммерческих объединений расположено на землях, находящихся в государственной собственности Республики Крым.

За период с 2017 года по состоянию на октябрь 2021 года Межведомственной комиссией относительно возможности (невозможности) расположения садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан на земельном участке в учтенных границах, созданной при Совете министров Республики Крым, рассмотрено более 1043 заявлений (обратилось порядка 596 объединений граждан).

По результатам рассмотрения указанных заявлений Межведомственной комиссией принято порядка 455 заключений о возможности расположения объединения на земельном участке в учтенных границах.

За указанный период Межведомственной комиссией по рассмотрению вопросов, связанных с подтверждением наличия или отсутствия права у садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан на предоставление земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым, созданной при Совете министров Республики Крым, рассмотрено 188 заявлений и принято 168 положительных решений.

Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым (далее – Минимущество) принято 229 решений о предварительном согласовании предоставления садоводческими некоммерческими товариществами земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Минимуществом заключено 235 договоров безвозмездного пользования с садоводческими некоммерческими товариществами 5021 земельным участком, находящимся в государственной собственности Республики Крым, общей площадью 135,7 га.

Кроме того, гражданам - членам садоводческих некоммерческих товариществ предоставлено в собственность бесплатно Минимуществом 9974 земельных участка, находящихся в государственной собственности Республики Крым.

У садоводческих некоммерческих товариществ при подаче заявлений в Межведомственную комиссию возникают сложности в сборе документов, прилагаемых к соответствующему заявлению, особенно это касается архивных документов.

Также среди проблемных вопросов, возникающих при оформлении земельных участков, следует отметить:

несоответствие земельных участков, о предоставлении которых подано заявление, документам территориального планирования и градостроительного зонирования, утвержденным после вступления в силу Федерального конституционного закона;

необходимость корректировки границ земельного участка (в связи с наложением земельного участка на земли лесного фонда, особо охраняемых природных территорий, водных объектов и иное);

длительность разработки проекта межевания территории, которая обусловлена необходимостью корректировки границ земельных участков, ранее предоставленных в собственность или аренду гражданам - членам некоммерческих объединений граждан;

сложности с проведением кадастровых работ.

Учитывая изложенное, по объективным причинам завершить необходимые процедуры, предшествующие подаче садоводческими некоммерческими товариществами и их членами в уполномоченный орган заявления о предоставлении земельного участка в установленные сроки, не представляется возможным.

Продление предусмотренного частью 5 статьи 3 Закона Республики Крым № 320-ЗРК срока подачи садоводческими, огородническими и дачными

некоммерческими объединениями граждан заявления о предоставлении земельного участка до 1 октября 2022 года, а также предусмотренного частью 1 статьи 20 Закона Республики Крым № 66-ЗРК/2015 срока, в течение которого члены садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан имеют право приобрести земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в собственность или в аренду, до 1 ноября 2022 года позволит обеспечить реализацию садоводческими некоммерческими товариществами и их членами права на приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Принятие данного проекта закона позволит оптимизировать правовые основы регулирования имущественных и земельных правоотношений на территории Республики Крым, а также обеспечить реализацию прав граждан и юридических лиц.

Глава Республики Крым

С. АКСЁНОВ