

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
к проекту закона Республики Крым  
"О внесении изменений в некоторые законы Республики Крым"

1. Цели и задачи законопроекта

Законопроект 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 № 38-ЗРК), Законом Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 "О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений" (далее – Закон № 66-ЗРК/2015), Законом Республики Крым от 23 ноября 2016 года № 320-ЗРК/2016 "Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам на территории Республики Крым и о внесении изменений в некоторые законы Республики Крым" (далее – Закон № 320-ЗРК/2016), Законом Республики Крым от 7 июля 2017 года № 409 ЗРК/2017 "Об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории" (далее – Закон № 409 ЗРК/2017).

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Концепция законопроекта направлена на сохранение особенностей регулирования имущественных и земельных отношений с целью обеспечения оформления гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества, 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

В соответствии с частью 7 статьи 8 Закона № 38-ЗРК до 1 января 2025 года основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности муниципальных образований в Республике Крым на объекты недвижимости муниципальных образований, не находящиеся в собственности Республики Крым, собственности граждан, собственности юридических лиц, расположенные в границах соответствующего

муниципального образования, на земельном участке, относящемся к собственности такого муниципального образования, могут являться заявление и технический план, подготовленный на основании декларации о таком объекте недвижимости, установленной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере. При этом в реквизите "Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)" декларации указываются реквизиты акта (документа), подтверждающего отнесение указанного в настоящей части земельного участка к собственности соответствующего муниципального образования, а в случае если объектом недвижимого имущества является помещение, - выписка из реестра муниципального имущества, выданная на основании пункта 2 части 1 статьи 2 указанного Закона.

Осуществление государственной регистрации права собственности муниципального образования в Республике Крым на здание общежития в порядке, установленном настоящей частью, не допускается в случае, если хотя бы одно помещение в соответствующем здании принадлежит на праве собственности иным лицам.

Особенности, установленные настоящей частью, применяются при осуществлении государственной регистрации прав на объекты недвижимости, созданные до дня вступления в силу Федерального конституционного закона, и не ограничивают заявителя в возможности государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости в соответствии с требованиями Закона о регистрации.

Согласно части 7 статьи 9 Закона № 38-ЗРК до 1 января 2025 года сведения о созданных до дня вступления в силу Федерального конституционного закона объектах недвижимости, указанных в части 7 статьи 8 указанного Закона, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании предусмотренной в части 7 статьи 8 обозначенного Закона декларации.

Особенности, установленные настоящей частью, не ограничивают заявителя в возможности постановки на кадастровый учет указанных объектов недвижимости в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

Законопроектом предлагается продлить срок действия указанных норм до 1 января 2027 года, в связи с тем, что указанные нормы позволяют в упрощенном порядке обеспечить постановку на кадастровый учет и осуществить государственную регистрацию права муниципальной собственности на объекты недвижимости, созданные до дня вступления в силу Федерального конституционного закона.

Благодаря указанной процедуре администрациями муниципальных образований Республики Крым проведена работа по постановке на кадастровый учет и государственной регистрации права муниципальной собственности на объекты недвижимости.

Так, согласно информации, представленной администрациями муниципальных образований Республики Крым, за период действия указанной нормы в установленном порядке обеспечена постановка на кадастровый учет и государственная регистрация права муниципальной собственности в отношении порядка 35 тысяч объектов недвижимости.

При этом работа в указанном направлении с учетом положений данной нормы продолжается. Так, например, органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Крым запланировано проведение мероприятий по постановке на кадастровый учет и государственной регистрации права муниципальной собственности в отношении порядка 10 тысяч объектов недвижимости. Однако приведенное планируемое количество объектов не является окончательным.

Учитывая изложенное, существует необходимость продления срока действия указанной нормы до 1 января 2027 года.

Аналогичные изменения законопроектом также вносятся в часть 7 статьи 9 Закона № 38-ЗРК.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Закона № 38-ЗРК в срок до 1 января 2025 года исполнительный орган Республики Крым, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, включает в соответствующие разделы Единого государственного реестра недвижимости сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных на территории Республики Крым, обеспечивая при этом:

1) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах недвижимости с присвоением объектам недвижимости кадастровых номеров в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", с учетом изменения адреса (описания местоположения) объектов недвижимости, категории земель и вида разрешенного использования земельных участков;

2) открытие в отношении каждого объекта недвижимости реестровых дел и помещение в них документов, на основании которых осуществлены государственная регистрация земельных участков или государственный технический учет иных объектов недвижимости, независимо от языка, на котором они были составлены, а также документов, содержащих перевод на русский язык, документов, составленных не на русском языке, в соответствии с частью 6 статьи 8 указанного Закона.

Законопроектом предлагается продлить срок действия указанной нормы до 1 января 2027 года в связи с тем, что эта норма способствует продолжению работы по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных на территории Республики Крым, что приведет к повышению эффективности налогообложения недвижимого имущества, позволив обеспечить дополнительные поступления в бюджет Республики Крым и местные бюджеты за счет налога на имущество и земельного налога.

Более того, завершить работу по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений обо всех ранее учтенных на территории Республики Крым объектах недвижимости в срок до 1 января 2025 года не представляется возможным в первую очередь вследствие неполноты архивов органов и организаций, осуществлявших учет объектов в украинский период.

В соответствии с частью 1-3 статьи 14 Закона № 38-ЗРК до 1 января 2025 года образование земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым, для дальнейшего предоставления лицам, указанным в пунктах 11 - 13 части 1 статьи 4 Закона № 66-ЗРК/2015, осуществляется с учетом следующих особенностей:

1) в случае если земельный участок планируется образовать из земель, находящихся в собственности Республики Крым, сведения об отнесении такого земельного участка к категории и виду разрешенного использования земельного участка определяются на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории или утвержденной документации по планировке территории вне зависимости от принадлежности земель к той или иной категории земель и вне зависимости от требований градостроительных регламентов. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую категорию или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется;

2) в случае если планируемый к предоставлению земельный участок не соответствует категории земель или виду разрешенного использования земельного участка, необходимым для дальнейшего предоставления лицам, указанным в пунктах 11 - 13 части 1 статьи 4 Закона № 66-ЗРК/2015, а также в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о принадлежности земельного участка к определенной категории земель, допускающей использование земельного участка для вышеуказанных целей, уполномоченный Советом министров Республики Крым исполнительный орган Республики Крым направляет в орган регистрации прав в установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" порядке сведения о принадлежности земельного участка к определенной категории земель и (или) виду разрешенного использования земельного участка, допускающих использование земельного участка с планируемыми целями. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую категорию или об отнесении земельного участка к определенной категории земель или принятие решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка не требуется. Изменение вида разрешенного использования земельного участка допускается без учета требований градостроительных регламентов;

3) образование и предоставление земельных участков лицам, указанным в пунктах 11 - 13 части 1 статьи 4 Закона № 66-ЗРК/2015, допускается без учета

утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования;

4) лица, указанные в настоящей части, могут использовать земельный участок, предоставленный в порядке, установленном статьей 6-1 Закона № 66-ЗРК/2015, в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, вне зависимости от наличия таких видов разрешенного использования земельного участка в градостроительном регламенте;

5) для целей, указанных в настоящей части, не могут использоваться особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, земли, занятые защитными лесами, земли особо охраняемых природных территорий и объектов, земли, занятые объектами культурного наследия;

6) не допускается для целей, указанных в настоящей части, образование и предоставление земельных участков в случае, если земельные участки в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории необходимы для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.

Законопроектом предлагается продлить срок действия указанной нормы до 1 января 2027 года по следующим основаниям.

В настоящее время приоритетной задачей является предоставление мер поддержки участникам специальной военной операции и членам их семей.

Указанная правовая норма позволяет осуществлять установление необходимой категории и видов разрешенного использования земельных участков на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории или на основании утвержденного проекта межевания территории без учета информации, содержащейся в документах территориального планирования (в части категории земель и функциональных зон) и документах градостроительного зонирования (в части территориальных зон и градостроительных регламентов).

Благодаря указанному правовому механизму с начала 2023 года по настоящее время сформировано 6 массивов на территориях Лесновского, Молочненского, Штормовского сельских поселений Сакского района Республики Крым, Окуневского сельского поселения Черноморского района Республики Крым, Семисотского сельского поселения Ленинского района Республики Крым, Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, из которых образованы земельные участки, возможные для предоставления участникам специальной военной операции и членам их семей.

При этом в связи с осуществлением мероприятий по образованию земельных участков процесс предоставления земельных участков указанным гражданам имеет тенденцию быть длительным.

Более того, на федеральном уровне отсутствует законодательное регулирование вопроса изменения видов разрешенного использования

земельных участков, например, из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, применение особенностей правового регулирования, предусмотренных данной правовой нормой, необходимо до полного завершения мероприятий по предоставлению земельных участков участникам специальной военной операции и членам их семей.

Кроме того, законопроектом вносятся изменения в часть 1-3 статьи 14 Закона № 38-ЗРК в части замены слов "в пунктах 11 - 13 части 1 статьи 4" словами "в пунктах 11 - 14 части 1 статьи 4", в связи с дополнением части 1 статьи 4 Закона № 66-ЗРК/2015 пунктом 14 с учетом изменений, внесенных Законом Республики Крым от 26 августа 2024 года № 564-ЗРК/2024 "О внесении изменений в Закон Республики Крым "О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений".

В соответствии со статьёй 15 Закона № 66-ЗРК/2015 подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в порядке, установленном Советом министров Республики Крым, до 1 января 2025 года.

Основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, а также в предоставлении земельного участка, кроме случаев, определенных Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Законом, также является подготовка схемы расположения земельного участка с нарушением требований, предусмотренных указанным Законом.

Продление срока действия указанных норм требуется до 1 января 2027 года по следующим основаниям.

Прежде всего, в настоящее время в полном объеме не завершена работа по внесению границ зон с особыми условиями использования территорий (лесные, водоохранные, природоохранные зоны), границ ранее учтенных земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости.

Кроме того, на практике нередко возникают ситуации, когда сведения, содержащиеся, например, в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования, своевременно не обновлены, в связи с чем при рассмотрении заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории требуется направление дополнительных запросов в уполномоченные органы государственной власти и органы местного самоуправления с целью уточнения актуальности указанных сведений, например, сведений о правилах землепользования и застройки и о внесении в них изменений, сведений о размещении объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и прочее.

При этом в соответствии со статьёй 15 Закона № 66-ЗРК/2015 постановлением Совета министров Республики Крым от 16 февраля 2015 года № 44 "Об утверждении Порядка подготовки схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и проекта

межевания территории" утвержден Порядок подготовки схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и проекта межевания территории (далее – Порядок).

Указанный Порядок предусматривает возможность проверки соответствия схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории требованиям действующего законодательства Российской Федерации путем согласования схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории с исполнительными органами Республики Крым в сфере градостроительства и архитектуры, лесных и охотничьих отношений, экологии и природопользования, охраны культурного наследия, водного хозяйства и мелиорации, органами местного самоуправления соответствующих муниципальных районов, городских округов, городских поселений.

Проведение указанной процедуры позволяет избежать возникновения ошибок при принятии решений об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, а также нарушения прав третьих лиц.

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 2025 года, за исключением образования земельных участков из земельных участков, предоставленных некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества.

Указанная норма успешно применяется при образовании земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов в рамках реализации мероприятий, предусмотренных государственной программой Российской Федерации "Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 января 2019 года № 63 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя" (далее – Программа).

Благодаря указанной норме существует возможность образования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов, на основании утвержденной схемы расположения земельных участков без внесения изменений в документацию по планировке территории в случае, если имеется необходимость скорректировать границы земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов.

Применение данного механизма позволяет сэкономить финансовые средства, которые могли бы быть затрачены на внесение изменений в документацию по планировке территории, уменьшить количество изымаемых объектов недвижимого имущества и средств, подлежащих выплате собственникам изымаемых объектов в качестве возмещения, а также сократить сроки реализации мероприятий, предусмотренных Программой.

Учитывая изложенное, законопроектом предлагается продлить срок действия указанной нормы до 1 января 2027 года.

Согласно абзацу второму части 1 статьи 18 Закона № 66-ЗРК/2015 положения статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в части особенностей предоставления земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства вступают в силу с 1 января 2025 года.

В соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 66-ЗРК/2015 аукционы по продаже земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, или аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, до 1 января 2025 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 собственности Республики Крым или муниципальной собственности, правовое регулирование которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Необходимость продления сроков действия указанных норм до 1 января 2027 года, прежде всего, обусловлена ограниченным количеством земельных ресурсов и выполнением социальных обязательств по обеспечению земельными участками льготных категорий граждан. Общее количество поставленных в очередь граждан льготных категорий на территории Республики Крым составляет порядка 12 тысяч (указанная цифра приводится без учета участников специальной военной операции и членов их семей).

Кроме того, органами местного самоуправления и исполнительными органами Республики Крым проводится активная работа по постановке на учет участников специальной военной операции и членов их семей, предоставлению им земельных участков и обеспечению указанных земельных участков необходимой инфраструктурой.

Более того, в Республике Крым в полном объеме не завершены процессы, связанные с оформлением гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, возникших до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Статьей 22 Закона № 66-ЗРК/2015 предусмотрены особенности предоставления земельных участков гражданам с расположенными на них постройками, возведенными самовольно до 18 марта 2014 года.

Частью 6 статьи 22 Закона № 66-ЗРК/2015 также предусмотрено, что государственная регистрация права собственности на жилой дом или жилое строение, признанные таковыми на основании заключения органа местного самоуправления, осуществляется до 1 января 2025 года на основании документов, подтверждающих право собственности или право аренды на земельный участок, занимаемый соответствующим объектом недвижимости.



Основной целью применения указанного правового механизма является обеспечение реализации социальных гарантий и прав граждан на территории Республики Крым, не имеющих в собственности жилого помещения, в том числе жилого дома, и земельного участка, пригодного для строительства жилого дома или ведения личного подсобного хозяйства.

Так, в настоящее время на территории Республики Крым вопросы оформления самовольных построек и земельных участков под ними не завершены в полном объеме.

С учетом анализа сведений, предоставленных органами местного самоуправления муниципальных образований в Республике Крым, в уполномоченные органы местного самоуправления муниципальных образований поступило 3050 заявлений о предоставлении земельного участка гражданам, на котором расположена постройка, возведенная самовольно до 18 марта 2014 года, и выдачи заключения о возможности признания ее объектом индивидуального жилищного строительства, по результатам рассмотрения которых 62 заявления возвращены или оставлены без рассмотрения, выдано 1665 заключений о возможности признания самовольной постройки объектом индивидуального жилищного строительства (далее – заключение), принято 909 решений об отказе в выдаче заключения, принято 1402 решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, предоставлено 1386 земельных участков, из них: в собственность бесплатно – 230, в собственность за плату – 139, в аренду – 1017.

Таким образом, свыше 500 заявлений находится на тех или иных стадиях рассмотрения.

Длительность рассмотрения заявлений обусловлена необходимостью внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, проведением кадастровых работ, корректировкой границ земельных участков в связи с наложением земельных участков на границы иных земельных участков (в том числе на земли лесного фонда, особо охраняемых природных территорий, водных объектов и иное).

При этом в большинстве случаев для граждан указанные постройки являются единственным местом проживания.

Наибольшее количество самовольных построек, процесс оформления прав на земельные участки, на которых они расположены, не завершен, находятся на территориях таких муниципальных образований Республики Крым, как городские округа Ялта и Судак.

Продление предусмотренного частью 6 статьи 22 Закона № 66-ЗРК/2015 срока осуществления государственной регистрации права собственности на указанные строения до 1 января 2027 года обусловлено необходимостью завершения мероприятий по предоставлению гражданам земельных участков в порядке указанной статьи, а также с целью предотвращения нарастания социальной напряженности среди указанных категорий граждан.

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 Закона № 66-ЗРК/2015 срок действия статьи 22.2 Закона № 66-ЗРК/2015 определен до 1 января 2025 года.

Согласно информации, предоставленной органами местного самоуправления Республики Крым, существует необходимость в предоставлении земельных участков 1752 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 процесс предоставления включает в себя подбор земельного участка, подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, предварительное согласование предоставления земельного участка, проведение кадастровых работ и предоставление земельного участка.

В связи с отсутствием необходимого количества свободных земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Республики Крым и осуществлением мероприятий по их образованию процесс предоставления таких земельных участков указанным гражданам имеет тенденцию быть длительным.

Учитывая изложенное, в связи с необходимостью завершения мероприятий по предоставлению гражданам земельных участков в порядке указанной статьи необходимо продление срока действия статьи 22.2 Закона № 66-ЗРК/2015 до 1 января 2027 года.

Статьей 22.3 Закона № 66-ЗРК/2015 установлены особенности предоставления гаражным кооперативам в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, в границах которых расположены гаражи, возведенные членами гаражного кооператива до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Согласно части 3 статьи 22.3 Закона № 66-ЗРК/2015 заявление о предоставлении земельного участка или о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым 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 октября 2024 года.

Указанный правовой механизм успешно реализуется на территории республики и позволил гаражным кооперативам оформить права на земельные участки, в границах которых они расположены, в том числе при отсутствии у гаражных кооперативов каких-либо документов, подтверждающих

предоставление или выделение иным способом гаражному кооперативу земельных участков для размещения гаражей.

Согласно информации, представленной органами местного самоуправления муниципальных образований в Республике Крым, по состоянию на текущую дату общее количество гаражных кооперативов на территории Республики Крым составляет 331 гаражный кооператив.

Из них наибольшее количество гаражных кооперативов расположено на территории таких муниципальных образований Республики Крым, как городские округа Симферополь, Феодосия, Керчь, Ялта.

Из общего количества гаражных кооперативов, расположенных на территории Республики Крым, у 287 гаражных кооперативов имеются правоустанавливающие документы на земельные участки, а именно: договоры аренды земельных участков, заключенные по процедуре, установленной статьёй 22.3 Закона № 66-ЗРК/2015, договоры аренды земельных участков, заключенные до вступления в силу Федерального конституционного закона, государственные акты о праве постоянного пользования земельным участком, выданные до вступления в силу Федерального конституционного закона, и прочее.

Оформление земельных участков, в отношении которых у гаражных кооперативов имеются документы, выданные до вступления в силу Федерального конституционного закона, возможно по процедуре, установленной статьёй 3 Закона № 38-ЗРК.

При этом у 44 гаражных кооперативов отсутствуют какие-либо документы, подтверждающие предоставление (выделение) земельного участка гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для размещения гаражей.

Таким образом, оформление прав на используемые указанными гаражными кооперативами земельные участки возможно исключительно по процедуре, установленной статьёй 22.3 Закона № 66-ЗРК/2015.

В качестве проблем, возникающих при оформлении указанными гаражными кооперативами прав на земельные участки, следует отметить:

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

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

несоответствие земельных участков, о предоставлении которых подано заявление, документам территориального планирования и градостроительного зонирования.

Более того, прекращение применения правового механизма, предусмотренного статьёй 22.3 Закона № 66-ЗРК/2015, позволяющего осуществить оформление гаражными кооперативами прав на используемые ими земельные участки, может существенно затруднить или привести

к невозможности оформления прав на используемые земельные участки и гаражи гражданами – членами указанных гаражных кооперативов в соответствии с положениями статьи 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Учитывая изложенное, 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 января 2027 года в связи с необходимостью завершения мероприятий по предоставлению гаражным кооперативам в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, в границах которых расположены гаражи, до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Статья 3 Закона № 320-ЗРК/2016 устанавливает особенности предоставления земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам.

Частью 5 статьи 3 Закона № 320-ЗРК/2016 установлено, что заявление о предоставлении земельного участка в уполномоченный орган садоводческое и огородническое некоммерческое товарищество обязано подать до 1 октября 2024 года.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 20 Закона № 66-ЗРК/2015 до 1 ноября 2024 года земельные участки, находящиеся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, предоставляются без проведения торгов в собственность бесплатно, за плату или в аренду:

1) членам садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ, созданных до вступления в силу Федерального конституционного закона, 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 и огороднических некоммерческих товариществ, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 2 Закона № 320-ЗРК/2016.

В настоящее время на территории Республики Крым являются учтенными территории 875 садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ (далее – СНТ), при этом оформлению подлежат территории 723 СНТ.

Из 723 СНТ, территории которых подлежат оформлению в соответствии с требованиями действующего на территории Республики Крым законодательства, оформление земельных участков завершается в 680 СНТ (утверждены проекты межевания территорий), 43 СНТ находятся в стадии оформления садоводческих территорий (проекты межевания территории на стадии разработки или проходят процедуру согласования с ресурсоснабжающими организациями с целью последующего утверждения органами местного самоуправления).

Основными проблемами, препятствующими завершению оформления земельных участков СНТ и их членами на территории Республики Крым, на сегодняшний день являются:

1) необходимость корректировки документов территориального планирования и градостроительного зонирования с целью определения соответствующих территориальных, функциональных зон и также видов разрешенного использования земельных участков, необходимых для ведения садоводства, а также с целью исключения расположения территории СНТ в нескольких территориальных зонах (например, СНТ "Кипарис", СПК "Рай" (г. Алушта), СПК "Уютная поляна", ТСН "Ветеран" (г. Судак) указанные мероприятия запланированы на конец 2024 года – начало 2025 года.

Также на территории Уютненского сельского поселения Сакского района Республики Крым решением суда отменен генеральный план муниципального образования, что не позволяет СНТ завершить процедуру оформления земельных участков (например, СПК "Орбита", СНТ "Союз-2004").

2) безосновательное затягивание процесса оформления земельных участков председателями СНТ, отсутствие должного уровня взаимодействия председателей СНТ и кадастровых инженеров с органами местного самоуправления и исполнительными органами Республики Крым как в части подготовки и направления необходимых материалов для принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков СНТ, так и в части разработки, одобрения и утверждения проектов межевания территории СНТ.

3) наличие на территории СНТ земельных участков, которые были предоставлены в собственность гражданам до 21 марта 2014 года, и сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, что не позволяет корректно выполнить проект межевания территории и определить количество образуемых в соответствии с проектом межевания территории земельных участков.

При этом оформление прав на земельные участки гражданами-членами СНТ напрямую зависит от состояния оформления прав на земельные участки СНТ, членами которых они являются.

Так, на территории Республики Крым в настоящее время из 69 919 земельных участков гражданам-членам СНТ предоставлены в собственность 39 031 земельный участок.

Завершение оформления территорий СНТ в полном объеме в виде 100-процентного предоставления земельных участков членам СНТ позволит осуществить оформление территорий общего назначения, расположенных в границах СНТ в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ).

Федеральным законом № 217-ФЗ установлено, что земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной

собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Оформление прав на земельные участки общего назначения, расположенные в границах территории садоводства, позволит членам СНТ полноценно распоряжаться данной территорией, а именно – принимать решения о размещении инженерных коммуникаций (для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, охраны территории), благоустройства указанной территории, а также принимать решение об использовании земельного участка общего назначения для реализации гражданами - правообладателями садовых земельных участков и огородных земельных участков в границах СНТ, выращенной ими сельскохозяйственной продукции с возможностью возведения для такой реализации некапитальных строений, сооружений или нестационарных торговых объектов при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

Также это позволит членам СНТ принимать решения о передаче прав на земельные участки общего назначения, в том числе с целью содержания дорог, так как Федеральным законом № 217-ФЗ в качестве мер поддержки ведения садоводства и огородничества органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе по заявлению товарищества или участников общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, безвозмездно приобретать в государственную собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность такое имущество общего пользования (автомобильные дороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжения, связи и другие объекты) в случае, если такое имущество в соответствии с федеральным законом может находиться в государственной или муниципальной собственности.

Продление предусмотренного частью 5 статьи 3 Закона № 320-ЗРК/2016 срока подачи СНТ заявления о предоставлении земельного участка, а также предусмотренного частью 1 статьи 20 Закона № 66-ЗРК/2015 срока, в течение которого члены СНТ имеют право приобрести земельные участки, находящиеся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, без проведения торгов в собственность или в аренду позволит обеспечить реализацию СНТ и их членами прав на приобретение земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности.

Статьей 6 Закона № 409-ЗРК/2017 предусмотрено, что основания и порядок изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд

в границах архитектурно-планировочной зоны устанавливаются Земельным кодексом Российской Федерации и законодательством Республики Крым.

Дополнительно к основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, изъятие земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в границах архитектурно-планировочной зоны может осуществляться в случае, если земельный участок необходим для размещения объекта федерального, регионального или местного значения, обеспечивающего реализацию государственных задач в области развития социальной инфраструктуры.

В порядке и на условиях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, правообладателю земельного участка, подлежащего изъятию, осуществившему за свой счет снос находящихся на нем объектов капитального строительства и других объектов, предусмотренных статьёй 8 настоящего Закона, может быть предоставлен другой земельный участок взамен изымаемого без проведения торгов.

Решение об изъятии земельного участка по основанию, указанному в части 2 указанной статьи, может быть принято до 1 января 2025 года.

Указанные положения позволяют комплексно урегулировать на территории Республики Крым проблемные вопросы в сфере градостроительной деятельности и земельных отношений с целью обеспечения единого подхода к архитектурно-планировочному виду и планировке застроенной или предполагаемой к застройке территории, а также использованием территорий в соответствии с их историко-культурной, природной и рекреационной ценностью.

Проектом закона предусматривается продление срока действия части 4 статьи 6 Закона № 409-ЗРК/2017 до 1 января 2027 года по следующим основаниям.

На территории Республики Крым реализуются мероприятия, предусмотренные Программой, в том числе в границах пгт Коктебель ведутся работы по объекту "Реконструкция набережной в пгт Коктебель, г. Феодосия, Республика Крым".

Проект реконструкции набережной пгт Коктебель предполагает создание нескольких зон – историко-культурной, гастрономической, фестивальной, детской и спортивной, и направлен на увеличение туристической привлекательности курортного поселка.

Реконструкция набережной пгт Коктебель осуществляется для целей приведения к ее нормам СП 398.1325800.2018 "Набережные. Правила градостроительного проектирования", в том числе обеспечения территории инженерной и рекреационной инфраструктурой, создания неразрывной прогулочной зоны общего пользования, защиты территории от негативного воздействия окружающей среды, защиты территории от загрязнения.

Учитывая территориальное нахождение реализуемого объекта (на побережье Черного моря, вплотную к пляжу), а также горный рельеф и компактное месторасположение пгт Коктебель, в границах данного объекта

расположены многочисленные земельные участки и объекты капитального строительства, находящиеся в частной собственности, и снос которых необходим для завершения работ по реконструкции набережной (право собственности / пользования возникло до вступления Республики Крым в состав Российской Федерации).

Таким образом, в целях недопущения нарушения прав частной собственности реализацию объекта возможно осуществить после урегулирования имущественно-правовых отношений с правообладателями недвижимости путем процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, указанным в статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

Однако объект "Реконструкция набережной в пгт Коктебель, г. Феодосия, Республика Крым" не относится к основаниям, перечисленным в статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом согласно части 2 статьи 6 Закона № 409-ЗРК/2017 дополнительно к основаниям, предусмотренным статьёй 49 Земельного кодекса Российской Федерации, изъятие земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в границах архитектурно-планировочной зоны может осуществляться в случае, если земельный участок необходим для размещения объекта федерального, регионального или местного значения, обеспечивающего реализацию государственных задач в области развития социальной инфраструктуры.

Постановлением Совета министров Республики Крым от 29 декабря 2017 года № 750 "О создании зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории" на территории пгт. Коктебель г. Феодосии установлена зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории. Граница установленной зоны внесена в Единый государственный реестр недвижимости, присвоен реестровый номер 90:24-6.138.

По указанным основаниям уже приняты распоряжения Совета министров Республики Крым об изъятии недвижимости для реализации мероприятия "Реконструкция набережной в пгт Коктебель, г. Феодосия, Республики Крым".

При этом в связи с выявлением потребности в изъятии дополнительных объектов имеется потребность в принятии дополнительных решений об изъятии недвижимости для реализации мероприятия "Реконструкция набережной в пгт Коктебель, г. Феодосия, Республики Крым".

Например, в настоящее время осуществляется изъятие здания кафе "Калипсо".

Кроме того, в Республике Крым в рамках положений Закона № 409-ЗРК/2017 реализуется еще одно крупное мероприятие "Строительство набережной "Золотые пески России", г. Евпатория, Республика Крым".



Мероприятие реализуется в целях создания благоустроенной прогулочной пешеходной набережной вдоль морского побережья в рамках формирования туристско-рекреационного кластера "Золотые пески России".

Постановлением Совета министров Республики Крым от 15 февраля 2022 года № 56 "О создании зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории" создана зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории, расположенной в границах проекта "Набережная "Золотые пески России".

В настоящее время документация по планировке территории находится в стадии разработки.

Согласно разрабатываемой документации по планировке территории для реализации мероприятия также предполагается изъятие объектов недвижимого имущества.

Учитывая, что процедура изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для реализации указанных мероприятий не завершена, существует необходимость в продлении срока действия части 4 статьи 6 Закона № 409-ЗРК/2017.

Более того, учитывая, что в Программу ежегодно включаются новые мероприятия, для реализации которых потребуется применение норм Закона № 409-ЗРК/2017, продление срока действия части 4 статьи 6 Закона № 409-ЗРК/2017 до 1 января 2027 года позволит обеспечить реализацию мероприятий Программы в установленные сроки с учетом недопущения нарушения прав граждан и юридических лиц.

#### 4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Принятие данного проекта закона позволит оптимизировать правовые основы регулирования имущественных и земельных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Крым, а также обеспечить реализацию прав граждан и юридических лиц.

Глава Республики Крым



С. АКСЁНОВ