



ЗАКОН ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ

**О внесении изменений в Закон города Севастополя
от 25 июля 2014 года № 46-ЗС**

**«Об особенностях регулирования имущественных
и земельных отношений на территории города Севастополя»**

Принят
Законодательным Собранием
города Севастополя
4 июня 2019 года

Статья 1

Внести в Закон города Севастополя от 25 июля 2014 года № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» следующие изменения:

1) в статье 2:

а) в части 1:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) право государственной собственности в границах города федерального значения Севастополя и право коммунальной собственности города Севастополя признаются правом государственной собственности города Севастополя;»;

пункт 3 после слов «признается правом» дополнить словом «государственной»;

пункт 4 после слова «признаются» дополнить словом «государственной»;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Право собственности граждан на земельные доли (паи), возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона, соответствует долям в праве общей долевой собственности на земельные участки.

До 1 января 2023 года выдел земельных долей (паев) осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ), с учетом особенностей, установленных статьей 10.1 настоящего Закона.»;

2) в статье 3:

а) в части 3 слова «земельные участки,» заменить словами «земельные участки»;

б) в части 4 слова «Юридические лица» заменить словами «До 1 января 2023 года юридические лица»;

в) в части 6:

в абзаце первом слова «право застройки земельного участка (суперфиций),» заменить словами «право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций)»;

абзац второй изложить в следующей редакции:

«Стороны по договору о предоставлении права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и договору на право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций), которые заключены до вступления в силу Федерального конституционного закона, обязаны до 1 января 2023 года расторгнуть такие договоры и заключить договор аренды земельного участка. При этом срок договора аренды и размер арендной платы должны соответствовать условиям расторгаемого договора права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) или договора на право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций), если соглашением сторон не установлено иное.»;

г) абзац первый части 7 изложить в следующей редакции:

«7. В случае если земельный участок, в отношении которого до вступления в силу Федерального конституционного закона заключен договор о предоставлении права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) или договор на право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций), находится в государственной собственности города Севастополя или муниципальной собственности, орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение таким земельным участком, обязан по заявлению лица, с которым заключен соответствующий договор, заключить с таким лицом договор аренды соответствующего земельного участка. При этом с даты государственной регистрации договора аренды земельного участка договор о предоставлении права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) или договор на право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций) считается расторгнутым.»;

д) в части 11 слова «в части не противоречащей Гражданскому кодексу Российской Федерации и Земельному кодексу Российской Федерации» заменить словами «в части, не противоречащей Гражданскому кодексу Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

е) в части 12 слова «до 1 января 2019 года» заменить словами «до 1 января 2023 года»;

ж) в части 13:

в абзаце первом слова «государственной и муниципальной собственности» заменить словами «государственной собственности города Севастополя или муниципальной собственности»;

в абзаце втором слова «до 1 января 2019 года» заменить словами «до 1 января 2023 года»;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«При этом с даты государственной регистрации права аренды, залога или сервитута земельного участка заключенный до вступления в силу

Федерального конституционного закона договор аренды или договор об установлении сервитута считается расторгнутым.»;

в абзаце пятом слова «государственной или муниципальной собственности» заменить словами «государственной собственности города Севастополя или муниципальной собственности»;

3) в статье 3.1:

а) в части 1:

в абзаце первом слова «из земель государственной и муниципальной собственности» исключить;

дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) объектов культуры, спорта и территорий общего пользования.»;

б) в части 4 слова «до 2020 года» заменить словами «до 2022 года»;

в) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости), а в случае отсутствия такого описания, но при соответствии градостроительной документации, утвержденной до принятия Федерального конституционного закона, и (или) финансово-экономического обоснования строительства, реконструкции объектов, предусмотренных Федеральной целевой программой «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2022 года», – приравнивается к описанию местоположения границ земельных участков в государственном кадастре недвижимости, если такое описание приведено в технической документации по землеустройству по установлению границ земельного участка или проекте землеустройства по отводу и закреплению в натуре границ и площади земельного участка, утвержденных до вступления в силу Федерального конституционного закона.»;

4) статью 4 дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Регистрационная запись об ипотеке, внесенная в заявительном порядке в Единый государственный реестр недвижимости на основании

договора об ипотеке, заключенного до вступления в силу Федерального конституционного закона с банком, который действовал на территории города Севастополя и в отношении которого Национальным банком Украины было принято решение о прекращении его деятельности (закрытии его обособленных подразделений) на территории города Севастополя, погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в исполнительный орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, или совместного заявления залогодателя и залогодержателя, или заявления залогодателя с приложением решения автономной некоммерческой организации «Фонд защиты вкладчиков» о списании долга.»;

5) в абзаце первом части 1 статьи 5 слова «Российской Федерации» заменить словами «Российской Федерации,»;

6) дополнить статьей 6.1 следующего содержания:

«Статья 6.1

1. Документами, подтверждающими наличие прав, возникших до вступления в силу Федерального конституционного закона и подлежащих государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации недвижимости, являются изданные (выданные, оформленные) в установленном порядке:

1) государственный акт на право собственности на земельный участок или на право постоянного пользования земельным участком, договор временного пользования земельным участком, государственный акт о праве коллективной собственности на земельный участок;

2) заключенный в установленном законом порядке гражданско-правовой договор, предметом которого является недвижимое имущество, права на которое подлежат государственной регистрации, в том числе договор аренды, мены, дарения, раздела, объединения недвижимого имущества;

3) свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество, выданное государственным регистратором либо органом приватизации

нанимателям жилых помещений в государственном и коммунальном жилищном фонде;

4) свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество, выданное органом местного самоуправления или органом исполнительной власти в соответствии с требованиями законодательства;

5) регистрационное удостоверение на объект недвижимого имущества;

6) свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов в случае смерти одного из супругов, выданное нотариусом;

7) свидетельство о праве на наследство, выданное нотариусом;

8) свидетельство о приобретении имущества с публичных торгов (аукционов) и свидетельство о приобретении имущества с публичных торгов (аукционов), если публичные торги (аукционы) не состоялись, выданные нотариусом;

9) вступившие в законную силу судебные акты;

10) договоры об установлении ограничений (обременений);

11) сертификат на право на земельную долю (пай);

12) акт органа государственной власти или местного самоуправления о предоставлении гражданину земельного участка;

13) справка жилищно-строительного кооператива с отметкой о регистрации права, выполненной уполномоченным органом в соответствии с требованиями законодательства.

2. Акты Севастопольской городской государственной администрации о предоставлении гражданину земельного участка, изданные после 1 января 2002 года и не связанные с заменой сертификатов на право на земельную долю (пай), а также иные документы, выданные (оформленные) на основании таких актов, не являются документами, подтверждающими наличие ранее возникших прав, подлежащих государственной регистрации.

3. При отсутствии оригиналов документов, указанных в части 1 настоящей статьи, для государственной регистрации прав, возникших до вступления в силу Федерального конституционного закона, могут быть представлены дубликаты данных документов, выданные нотариусами, органами государственной власти, органами местного самоуправления,

органами приватизации, или их копии (выписки из них), выданные организациями, на хранении которых находятся оригиналы соответствующих документов.»;

7) в статье 7:

а) в абзаце первом части 1 слова «Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости)» заменить словами «Законом о регистрации недвижимости,»;

б) часть 3 признать утратившей силу;

8) дополнить статьей 7.1 следующего содержания:

«Статья 7.1

1. Для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и (или) осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества при изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков применяется порядок, определенный Законом о регистрации недвижимости, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. При изъятии для государственных или муниципальных нужд одного либо нескольких земельных участков, образованных на основании решения об изъятии объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее – решение об изъятии) в результате преобразования земельного участка, из которого при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (далее – исходный земельный участок), по заявлению органа государственной власти, органа местного самоуправления либо организации, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, одновременно осуществляется государственная регистрация прав:

1) правообладателя исходного земельного участка на земельный участок, который образуется из исходного земельного участка при разделе, объединении, перераспределении (далее – образуемый земельный участок);

2) Российской Федерации, города Севастополя, внутригородского муниципального образования города Севастополя на образуемые земельные

участки, в случае если решение об изъятии было принято по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления либо организации, которая подала ходатайство об изъятии.»;

9) в абзаце первом части 2 статьи 8 слова «до 1 января 2019 года» заменить словами «до 1 января 2023 года»;

10) в статье 8.1:

а) в части 1 слова «части 10 статьи 40, части 7 статьи 70» заменить словами «части 11¹ статьи 24 и части 10 статьи 40»;

б) части 2 и 3 изложить в следующей редакции:

«2. До 1 января 2023 года основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности физического лица на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, созданный или реконструированный на земельном участке, установленный вид разрешенного использования которого соответствует видам разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (расположенном в границах населенного пункта), «Ведение садоводства», «Ведение дачного хозяйства», являются правоустанавливающий документ на земельный участок, в границах которого расположен такой объект недвижимого имущества, и технический план объекта недвижимости.

3. До 1 января 2023 года при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана здания – объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется использование разрешений на строительство соответствующих объектов недвижимости или уведомлений, предусмотренных частью 11¹ статьи 24 Закона о регистрации недвижимости. Сведения об объекте индивидуального жилищного строительства или садовом доме, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании декларации о таких объектах недвижимости, установленной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 декабря 2015 года № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке,

состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».);

в) дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. Обязательными условиями, при которых государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права на созданные или реконструированные объекты индивидуального жилищного строительства или садовые дома могут быть осуществлены в порядке, установленном настоящей статьей, являются:

1) площадь созданного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома составляет не более 300 квадратных метров;

2) количество надземных этажей объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома составляет не более трех.»;

11) часть 1 статьи 9 после слов «предусмотренным Федеральным законом» дополнить словами «от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ»;

12) дополнить статьей 10.1 следующего содержания:

«Статья 10.1

1. До 1 января 2023 года выдел земельных долей (паев) осуществляется в соответствии с абзацем вторым части 3 статьи 2 настоящего Закона на основании проектов межевания земельного участка или земельных участков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Предельные размеры образуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при выделе земельных долей (паев) определяются в соответствии с ранее принятой землеустроительной документацией, указанной в части 6 настоящей статьи, вне зависимости от их установленного размера.

3. Для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка, выделяемого в счет земельной доли (пая), постановка на государственный кадастровый учет исходного земельного участка не требуется. При этом в межевом плане, представляемом для постановки

земельного участка, выделяемого в счет земельной доли (пая), на государственный кадастровый учет, указываются:

1) в качестве способа образования земельного участка – «образование из земель»;

2) в качестве вида разрешенного использования земельного участка – «сельскохозяйственное использование»;

3) в качестве категории земель, к которой отнесен земельный участок, – «земли сельскохозяйственного назначения» (для образуемых земельных участков, расположенных за границами населенных пунктов) или «земли населенных пунктов» (для образуемых земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов);

4) дополнительно в описании местоположения земельного участка – наименование сельскохозяйственного предприятия, учреждения или организации, при приватизации которых получена соответствующая земельная доля (пай), номер лота и земельного участка в соответствии с документами, установленными частью 4 настоящей статьи (при наличии такой информации).

4. Документом, удостоверяющим право на земельную долю (пай), является:

1) сертификат на право на земельную долю (пай), выданный до вступления в силу Федерального конституционного закона;

2) свидетельство о праве на наследство;

3) решение суда о признании права на земельную долю (пай);

4) решение органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о приватизации земель государственных и коммунальных сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций либо решение совета народных депутатов о передаче земель в коллективную собственность со списком граждан-совладельцев, имеющих право на земельную долю (пай), принятые до вступления в силу Федерального конституционного закона.

5. Права на земельные участки, образованные в счет земельной доли (пая), права на которую удостоверялись сертификатами на право

на земельную долю (пай), выданными до вступления в силу Федерального конституционного закона, могут быть зарегистрированы до 1 января 2023 года.

6. 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 вступления в силу Федерального конституционного закона, до 1 января 2023 года признаются для целей выдела земельных долей (паев) проектами межевания земельных участков.

7. В случае подготовки межевого плана на основании документов, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, копии соответствующих документов включаются в состав приложения к межевому плану.

8. Представление документов, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, с заявлением о постановке земельного участка на государственный кадастровый учет не требуется.

9. Размер земельных долей (паев), если иное не следует из документов, указанных в части 4 настоящей статьи, признается равным и исчисляется в виде простой дроби, в которой числитель обозначает число принадлежащих собственнику земельных долей (паев) к общему числу земельных долей (паев), выдел которых не осуществлен.

10. Примерный размер земельного участка, образуемого в счет выдела земельной доли (пая), если иное не установлено документами, указанными в части 4 настоящей статьи, определяется как частное от деления общей площади земельных участков, из которых выделяется земельная доля (земельные доли), на количество собственников земельных долей (паев), которым не осуществлен выдел земельной доли (пая). Указанный в настоящей части размер может быть сообразно увеличен или уменьшен в зависимости от почвенной ценности и видов угодий, приходящихся на выделяемые земельные участки.

11. В случае отсутствия документов, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, или отсутствия в указанных документах информации о местоположении границ и площади земельного участка, выделяемого в счет земельной доли (пая), принадлежащей конкретному лицу, разрабатываются проекты межевания земельного участка или земельных участков.

12. Государственная регистрация права собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельной доли (пая), осуществляется на основании одного из документов, указанных в части 4 настоящей статьи.

13. В случае выдела земельной доли (пая) на государственную регистрацию представляется также заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления или нотариально заверенная копия протокола общего собрания собственников земельных долей (паев), определяющего местоположение границ и площадь (при наличии) земельного участка, выделяемого в счет соответствующей доли (пая), а также распределение образуемых земельных участков между участниками долевой собственности.»;

13) статью 11 признать утратившей силу;

14) в статье 12:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Завершение оформления права на земельные участки, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, осуществляется на основании действующих решений органа местного самоуправления и решений о разрешении на разработку документации по землеустройству, принятых до 21 марта 2014 года.»;

б) в абзаце четвертом части 2 слова «в пункте 2 настоящей части» заменить словами «в абзаце втором настоящей части»;

в) в части 6:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«нахождение испрашиваемого земельного участка в границах земель лесного фонда и (или) в границах земель особо охраняемых природных территорий и объектов;»;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«несоответствие испрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка градостроительной документации.»;

г) в части 7 слова «не позднее 1 января 2019 года» заменить словами «не позднее 1 января 2023 года»;

15) в абзаце первом части 1 статьи 12.1 слова «До 1 января 2019 года» заменить словами «До 1 января 2023 года»;

16) в части 1 статьи 12.2 слова «До 1 января 2019 года» заменить словами «До 1 января 2023 года»;

17) в части 1 статьи 13 слова «До 1 января 2019 года» заменить словами «До 1 января 2023 года».

Статья 2

Правительству Севастополя в пятнадцатидневный срок со дня вступления в силу настоящего Закона внести соответствующие изменения в нормативные правовые акты города Севастополя.

Статья 3

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор
города Севастополя



Д.В.Овсянников

Севастополь
11 июня 2019 года
№ 512 -ЗС