



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА И ПРАВИТЕЛЬСТВА
ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**УКАЗ
ВРЕМЕННО ИСПОЛНЯЮЩЕГО ОБЯЗАННОСТИ ГУБЕРНАТОРА
ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Об особенностях регулирования имущественных и земельных
отношений на территории Запорожской области**

«30» 05 2023

№ 127-у

В целях обеспечения защиты прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, регулирования имущественных отношений на территории Запорожской области, на основании ст. 21 Федерального конституционного закона от 04 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», руководствуясь указом Президента Российской Федерации от 04.10.2022 № 707 «Об исполняющем обязанности Губернатора Запорожской области»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить особенности регулирования имущественных и земельных отношений на территории Запорожской области (Приложение 1).
2. Контроль за исполнением настоящего Указа оставляю за собой.
3. Настоящий Указ вступает в силу со дня его подписания.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Запорожской области

(подпись)

Е.В. Балицкий

УТВЕРЖДАЮ:
Временно исполняющий обязанности
Губернатора Запорожской области
(подпись) Е.В. Балицкий
от «30» 05 2023 г. № 127-у

ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Настоящий Указ в соответствии со ст. 21 Федерального конституционного закона от 04 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в состав Российской Федерации Запорожской области и образования в составе Российской Федерации нового субъекта Запорожской области» (далее – Федеральный конституционный закон) устанавливает особенности регулирования имущественных и земельных отношений на территории Запорожской области и действует до 01.01.2028.

Статья 1. Правовая основа регулирования имущественных и земельных правоотношений на территории Запорожской области

Правовую основу регулирования на территории Запорожской области имущественных и земельных отношений составляют Конституция Российской Федерации, Федеральный конституционный закон, федеральные законы, иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты Военно-гражданской администрации Запорожской области и нормативные правовые акты Запорожской области (далее – нормативные правовые акты Запорожской области), действующие с учетом положений Федерального конституционного закона.

Статья 2. Положения о праве собственности на имущество, возникшем на основании законодательства Украины

1. Права на имущество (в том числе на земли и земельные участки) на территории Запорожской области, возникшие до вступления в силу настоящего Указа, признаются следующими правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации:

1) право частной собственности и право общей собственности признаются соответственно правом частной собственности и правом общей собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральными законами имущество не может предоставляться в частную собственность и (или) может находиться только в федеральной собственности;

2) право государственной собственности на недвижимое имущество (в том числе на земельные участки), находящееся на территории Запорожской области, признается соответственно правом федеральной собственности, государственной собственности Запорожской области или муниципальной собственности соответствующих муниципальных образований в соответствии с положениями Федерального конституционного закона, федеральных законов и постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2501 «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями» (далее – Постановление № 2501);

3) все земли, кроме земельных участков, находящихся в частной собственности, а также земель и земельных участков, в отношении которых в соответствии с федеральными законами, Постановлением № 2501 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации возникает право федеральной собственности или муниципальной собственности, признаются собственностью Запорожской области.

2. Право собственности на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, возникшее до 24 февраля 2022 года в соответствии с законодательством Украины и (или) возникшее после 24 февраля 2022 года в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Военно-гражданской администрации Запорожской области, расположенные на территории Запорожской области и принадлежащие физическим или юридическим лицам, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, сохраняется.

3. Право собственности на земельные доли и (или) пай, возникшее в соответствии с законодательством Украины до 24 февраля 2022 года, соответствует доле в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

4. Право собственности в отношении имущества, включая земельные участки и иные объекты недвижимости, прекращается у прежнего правообладателя и возникает у Запорожской области со дня включения такого имущества в Реестр имущества Запорожской области.

5. Право собственности на бесхозяйное имущество, расположенное на территории Запорожской области, к которому относятся объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, автомобильные дороги общего и необщего пользования регионального, межмуниципального и муниципального значения, гидротехнические сооружения, возникает у Запорожской области со

дня включения такого имущества в Реестр имущества Запорожской области в порядке, установленном нормативным правовым актом Запорожской области.

6. Земельные участки и иные объекты недвижимости, указанные в настоящей статье, на которые возникает право собственности Запорожской области, подлежат учету в Реестре имущества Запорожской области, ведение которого осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Запорожской области.

Статья 3. Положения об иных правах на недвижимое имущество, возникших на основании законодательства Украины

1. 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, находящимся в государственной или муниципальной собственности, если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей.

2. Граждане, которым в соответствии с законодательством Украины до 24 февраля 2022 года земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования, праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения для индивидуального жилищного строительства, ведения дачного хозяйства (дачного строительства), ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, ведения личного подсобного хозяйства, строительства гаражей для собственных нужд, признаются собственниками таких земельных участков, за исключением случаев если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами такие земельные участки являются изъятыми из оборота или ограниченными в обороте.

3. Если иное не предусмотрено пунктом 2 настоящей статьи, граждане, юридические лица, а также иностранные граждане или лица без гражданства, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования, праве постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с законодательством Украины до 24 февраля 2022 года 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 в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

4. Зарегистрированные на территории Российской Федерации общественные организации инвалидов и организации, единственными учредителями которых являются общественные организации инвалидов,

приобретают земельные участки, предоставленные им на праве постоянного пользования земельным участком, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком до вступления в силу Федерального конституционного закона, в собственность бесплатно, за исключением случаев если такие земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами такие земельные участки являются изъятыми из оборота или ограниченными в обороте.

5. Религиозные организации, зарегистрированные на территории Российской Федерации, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования до 24 февраля 2022 года в соответствии с законодательством Украины и (или) возникшие после 24 февраля 2022 года в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Военно-гражданской администрации Запорожской области, переоформляют такое право на право безвозмездного пользования, а в случае если они являются собственниками расположенных на данных земельных участках зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения, - в собственность бесплатно.

6. Переоформление прав, указанных в пунктах 2 - 5 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и должно быть завершено до 1 января 2024 года.

7. Предоставленные гражданам и юридическим лицам до 24 февраля 2022 года право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право застройки земельного участка (суперфиций) соответствуют праву аренды земельных участков.

8. Договор о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и договор на право застройки земельного участка, которые заключены до 24 февраля 2022 года, подлежат до 2024 года переоформлению путем заключения без проведения торгов договора аренды земельного участка в соответствии с земельным законодательством. При этом срок договора аренды не может превышать срок, установленный соответственно договором на право застройки земельного участка, договором о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд. Указанные права считаются прекращенными с момента заключения договора аренды земельного участка.

9. Право временного пользования земельным участком, возникшее в соответствии с законодательством Украины до 24 февраля 2022 года и (или) возникшее в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Военно-гражданской администрации Запорожской области, соответствует праву аренды, которое предусмотрено законодательством Российской Федерации. По заявлению лица, которому принадлежит такое право временного пользования орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с земельным законодательством на

предоставление указанного земельного участка (далее также – уполномоченный орган) обязан заключить с таким лицом без проведения торгов договор аренды указанного земельного участка на срок права временного пользования, а в случае отсутствия такого срока на срок, определяемый в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

10. Право хозяйственного ведения недвижимым имуществом, право оперативного управления недвижимым имуществом, расположенным на территории Запорожской области, возникшее в соответствии с законодательством Украины до 24 февраля 2022 года и (или) возникшее в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Военно-гражданской администрации Запорожской области, считаются соответственно правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления таким недвижимым имуществом, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

11. Право аренды земельного участка, право залога земельного участка, право пользования чужим земельным участком (сервитут), возникшие в соответствии с законодательством Украины до 24 февраля 2022 года и (или) возникшие после 24 февраля 2022 года в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Военно-гражданской администрации Запорожской области, соответствуют праву аренды, залога и сервитуту, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

12. Лица, которым находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставлены в аренду или с которыми заключено соглашение об установлении сервитута в соответствии с законодательством Украины до 24 февраля 2022 года и (или) после 24 февраля 2022 года в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Военно-гражданской администрации Запорожской области, обязаны до 1 января 2024 года подать в уполномоченный орган заявление о заключении соответственно без проведения торгов договора аренды земельного участка, соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка в соответствии с земельным законодательством. При этом срок заключаемых договора аренды земельного участка или соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка устанавливается равным сроку, на который ранее земельный участок был предоставлен в аренду или сроку действия ранее установленного сервитута. Ранее возникшие право аренды или сервитута в отношении земельного участка прекращаются с момента заключения договора аренды земельного участка или соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка. При уклонении указанных лиц от переоформления прав на земельные участки в соответствии с настоящим пунктом уполномоченный орган вправе потребовать такого переоформления в судебном порядке.

13. До переоформления права аренды или сервитута в соответствии с пунктом 14 настоящей статьи положения ранее заключенного договора аренды земельного участка, договора об установлении сервитута, применяются в части, не противоречащей Гражданскому кодексу Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации и иным федеральным законам.

14. Переоформление аренды, сервитута, залога в отношении объектов недвижимости, находящихся в частной собственности, осуществляется в срок до 1 января 2026 года путем приведения ранее заключенных договоров (соглашений) в соответствии с законодательством Российской Федерации путем изменения условий таких договоров по соглашению стороны или заключению новых договоров. В случае если договор аренды или залога в отношении объекта недвижимости, находящегося в частной собственности, либо соглашение об установлении сервитута в отношении такого объекта не приведено в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, такие договор или соглашение действуют в части, не противоречащей федеральным законам. При уклонении одной стороны от переоформления прав на объекты недвижимости в соответствии с настоящим пунктом другая сторона вправе потребовать такого приведения в судебном порядке.

Статья 4. Права на имущество лиц, осуществляющих функции временной администрации

1. Право юридического или физического лица, возникшее в отношении имущества на основании заключенного соглашения о временной администрации в соответствии с Указом Главы Военно-гражданской администрации Запорожской области от 23 мая 2022 года № 20-р «О введении временной администрации» (далее соответственно – Указ о временной администрации, Временная администрация), до переоформления такого права на право аренды в соответствии с настоящей статьей наделяет указанное лицо правом пользоваться (использовать) такое имущество в соответствии с его назначением и разрешенным использованием.

2. До 1 января 2024 года Временная администрация имеет право на предоставление ей уполномоченным органом без проведения торгов имущества на праве аренды, указанного в пункте 1 настоящей статьи, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Такое предоставление осуществляется на основании заявления Временной администрации и документов, оформленных в соответствии с Указом о временной администрации.

3. В случае отказа Временной администрации от предоставления ей имущества в аренду, в соответствии с настоящей статьей, соответствующее

имущество может быть предоставлено третьим лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Особенности отнесения земельных участков к определенной категории земель

1. Категории земель, к которым отнесены земельные участки до 24 февраля 2022 года в соответствии с законодательством Украины, признаются категориями земель, установленными Земельным кодексом Российской Федерации, по следующему правилу:

- 1) жилой и общественной застройки – землями населенных пунктов;
- 2) сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, предоставленные для дачного строительства из состава земель рекреационного назначения, – землями сельскохозяйственного назначения, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;
- 3) природно-заповедного фонда и иного природоохранного назначения – землями особо охраняемых территорий и объектов, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;
- 4) оздоровительного назначения – землями особо охраняемых территорий и объектов, если находятся за пределами границ населенных пунктов, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;
- 5) рекреационного назначения, за исключением участков, предназначенных для дачного строительства, – землями особо охраняемых территорий и объектов, если находятся за пределами границ населенных пунктов, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;
- 6) историко-культурного назначения – землями особо охраняемых территорий и объектов, если находятся за пределами границ населенных пунктов, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;
- 7) лесохозяйственного назначения – землями лесного фонда, если находятся за пределами границ населенных пунктов, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;
- 8) водного фонда – землями водного фонда, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 102 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 9) земли промышленности, транспорта, электронных коммуникаций, энергетики, обороны и другого назначения – землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения, если находятся за пределами границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов.

2. До установления границ населенных пунктов в соответствии с федеральным законом границы населенных пунктов определяются в соответствии с документацией по землеустройству, утвержденной в установленном порядке до 24 февраля 2022 года, а в случае ее отсутствия – в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и детальными планами территории, утвержденными в установленном порядке до 24 февраля 2022 года.

Статья 6. Особенности определения вида разрешенного использования земельных участков

1. Основными видами разрешенного использования земельных участков признаются виды функционального использования (целевого назначения, разрешенного использования) земельных участков, определенные документами, подтверждающими право на земельный участок, и (или) землеустроительной и градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке до 24 февраля 2022 года и (или) в соответствии с особенностями, установленными Федеральным конституционным законом, нормативными правовыми актами Запорожской области.

2. До утверждения Правил землепользования и застройки муниципальных образований на территории муниципальных образований в границах Запорожской области, виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются и определяются в порядке, установленном настоящей статьей.

3. При образовании земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вид разрешенного использования земельного участка устанавливается на основании решения уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории или об утверждении проекта межевания территории (в случае если образование земельного участка осуществляется на основании проекта межевания территории).

4. При образовании земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по заявлению заинтересованного лица (в том числе в случае образования земельного участка для его предоставления на торгах) в таком заявлении указывается цель предоставления земельного участка и вид его разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, предусмотренным статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Уполномоченный орган наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, обязан принять решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, в

предоставлении земельного участка, в том числе на торгах, в случае если указанные в заявлении цель предоставления земельного участка и (или) вид разрешенного использования противоречат целевому назначению земель, определяемому в соответствии с делением таких земель на категории, указанные в статье 5 настоящего Указа, и (или) иному правовому режиму зон, земель или категорий в соответствии с документацией, предусмотренной пунктом 1 настоящей статьи.

6. До утверждения на территории муниципальных образований в границах Запорожской области правил землепользования и застройки вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен на основании решения уполномоченного органа государственной власти Запорожской области. При этом проведения публичных слушаний и общественных обсуждений не требуется.

Статья 7. Основания оформления права на земельные участки, образованные в счет земельной доли (пая)

1. До 1 января 2026 года выдел земельных долей (паев) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» на основании проектов межевания земельного участка или земельных участков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Площадь и местоположение земельных участков, образуемых при выделе земельных долей (паев) определяются с учетом документов, предусмотренных пунктами 4 и 6 настоящей статьи.

3. Для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, выделяемого в счет земельной доли (пая), осуществление государственного кадастрового учета исходного земельного участка не требуется. При этом в межевом плане, подготовка которого осуществляется для государственного кадастрового учета земельного участка, выделяемого в счет земельной доли (пая):

1) в качестве способа образования земельного участка указывается способ «вид выполненных кадастровых работ – «в связи с образованием земельного участка путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером _____» (при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о земельном участке, ранее предоставленном сельскохозяйственному предприятию, учреждению или иной организации, с учетом результатов осуществленного ранее выдела долей в праве на такой земельный участок)»;

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

3) в качестве категории земель, к которой отнесен земельный участок, указывается «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) в описании местоположения земельного участка дополнительно указываются наименование сельскохозяйственного предприятия, учреждения или организации, при приватизации которых получена соответствующая земельная доля (пай), номер земельного участка в соответствии с документами, предусмотренными пунктом 4 настоящей статьи (при наличии).

4. Документами, удостоверяющими право на земельную долю (пай), являются признаваемые на территории Российской Федерации в соответствии со ст. 12 Федерального конституционного закона:

1) сертификат на право на земельную долю (пай), выданный до 24 февраля 2022 года;

2) свидетельство о праве на наследство;

3) договоры купли-продажи, дарения, мены, заключенные в соответствии с законом;

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

5) 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).

5. Права на земельные участки, образованные в счет земельной доли (пая), права на которую удостоверялись сертификатами на право на земельную долю (пай), выданными до 24 февраля 2022 года, могут быть зарегистрированы до 1 января 2024 года.

6. Утвержденные 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 24 февраля 2022 года, могут быть использованы до 1 января 2026 года вместо проектов межевания земельного участка или земельных участков, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» для целей выдела земельных долей (паев).

В случае подготовки межевого плана на основании документов, предусмотренных абзацем первым настоящей части, копии соответствующих документов включаются в состав приложения к межевому плану.

7. Размеры земельных долей (паев), если иное не следует из документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи, признаются равными и при наличии в Едином государственном реестре недвижимости списка граждан – участников общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения исчисляются органом регистрации прав в виде простой правильной дроби, в числителе которой указывается количество принадлежащих собственнику невыделенных земельных долей (паев), в знаменателе – общее количество земельных долей (паев), выдел которых не осуществлен. В результате осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на земельный участок, образованный в счет земельной доли (земельных долей), орган регистрации права определяет размеры земельных долей оставшихся участников общей собственности на исходный земельный участок (при наличии в Едином государственном реестре недвижимости списка граждан – участников общей собственности на исходный земельный участок сельскохозяйственного назначения). При отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости списка граждан – участников общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения расчет размера земельных долей органом регистрации прав не осуществляется, в том числе по результатам государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на образованные путем выдела земельные участки.

8. В случае отсутствия документов, предусмотренных пунктом 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.

9. Государственная регистрация права собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельной доли (пая), осуществляется на основании документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи. В случае выдела земельной доли (пая) на основании решения общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения 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.