



ЗАКОН ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ

Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений в Херсонской области

от 19 апреля 2024 года № 38 -ЗХО

Принят Херсонской областной Думой 19 апреля 2024 года

Настоящий закон в соответствии со статьей 21 и другими статьями Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Херсонской области» (далее - Федеральный конституционный закон) устанавливает особенности регулирования имущественных и земельных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Херсонской области в переходный период.

Статья 1. Правовая основа регулирования отдельных вопросов в сфере имущественных и земельных правоотношений на территории Херсонской области

Правовую основу регулирования предусмотренных настоящим законом правоотношений на территории Херсонской области составляют Конституция Российской Федерации, Федеральный конституционный закон, федеральные законы, иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Устав Херсонской области, нормативные правовые акты Херсонской области с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

Статья 2. Положения о праве собственности на имущество, возникшем до вступления в силу Федерального конституционного закона

1. За исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, когда возникновение права частной собственности на

имущество не допускается, права, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона на имущество (в том числе на земли и земельные участки) на территории Херсонской области, признаются следующими правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, возникшими с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области:

1) право частной собственности и право общей собственности признаются соответственно правом частной собственности и правом общей собственности;

2) право государственной собственности на недвижимое имущество (в том числе на земельные участки), находящееся на территории Херсонской области, признается соответственно правом федеральной собственности, правом государственной собственности Херсонской области или правом муниципальной собственности соответствующего муниципального образования;

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 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) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области возникает право федеральной собственности или муниципальной собственности, признаются собственностью Херсонской области.

2. Право собственности на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, возникшее до вступления в силу настоящего Закона и (или) возникшее в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Херсонской области, принятыми до вступления в силу настоящего Закона, расположенные на территории Херсонской области и принадлежащие физическим или юридическим лицам, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области сохраняется с учетом наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность/нахождения в собственности земельного участка.

При этом иностранные граждане и иностранные юридические лица не вправе отчуждать каким-либо образом земельные участки иному иностранному гражданину, лицу без гражданства, юридическому лицу, доля

в уставном (складочном) капитале которого принадлежит иностранным лицам, или иностранному юридическому лицу, а также вносить в уставный (складочный) капитал или в паевой фонд иностранного юридического лица, если перечисленные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации не вправе приобретать в собственность указанные земельные участки.

3. Право собственности на земельную долю и (или) пай, возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона, с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области соответствует праву на долю в праве общей собственности на земельный участок.

4. Право собственности в отношении имущества, включая земельные участки и иные объекты недвижимости, прекращается у прежнего правообладателя и возникает у Херсонской области со дня отнесения такого имущества к государственной собственности Херсонской области в соответствии с Особенности управления и распоряжения отдельными объектами имущества, установленными Постановлением № 2501 и внесения такого имущества в Реестр имущества Херсонской области.

5. Право собственности на бесхозяйное имущество, расположенное на территории Херсонской 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 Херсонской области со дня включения такого имущества в Реестр имущества Херсонской области в порядке, установленном законом Херсонской области.

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

7. Положения частей 2 и 3 настоящей статьи не применяются к правам на недвижимое имущество, которые подтверждаются документами, которые не признаются на территории Российской Федерации в соответствии с особенностями, установленными федеральным законом на основании части 3 статьи 12 Федерального конституционного закона.

8. Иные случаи, не предусмотренные настоящим Законом, в которых земельные участки на территории Херсонской области являются собственностью Российской Федерации в силу закона, а также случаи, в которых земельные участки на территории Херсонской области не могут предоставляться в частную собственность, регулируются законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 3. Положения об иных правах на недвижимое имущество, возникших до вступления в силу Федерального конституционного закона

1. Предоставленное юридическим лицам до вступления в силу Федерального конституционного закона право постоянного пользования земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области соответствуют 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 статьёй.

2. Граждане, которым до вступления в силу Федерального конституционного закона земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве постоянного пользования, праве пожизненного наследуемого владения для индивидуального жилищного строительства, ведения дачного хозяйства, (дачного строительства), ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, строительства гаражей для собственных нужд и иных собственных нужд, с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области считаются собственниками таких земельных участков, за исключением случаев, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, а также нормативными правовыми актами Херсонской области такие земельные участки являются изъятыми из оборота или ограниченными в обороте, а также с учетом наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность/нахождения в собственности земельного участка.

3. Если иное не предусмотрено частью 2 настоящей статьи, граждане, юридические лица, а также иностранные граждане или лица без гражданства, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона и которым земельные участки не могут принадлежать на праве постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с законодательством Российской Федерации, с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области обязаны переоформить права на такие земельные участки на право аренды в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, настоящим Законом.

4. Религиозные организации, зарегистрированные на территории Российской Федерации, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования/ праве постоянного бессрочного пользования до вступления в силу настоящего Закона и (или) в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Херсонской области, принятыми до вступления в силу настоящего Закона, с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области переоформляют такое право на право безвозмездного пользования земельным участком на срок до 10 лет, а в случае если они являются собственниками расположенных на данных земельных

участках зданий, сооружений религиозного и благотворительного назначения, - в собственность бесплатно.

В случае, если на вышеуказанных земельных участках расположены принадлежащие религиозным организациям на праве пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переоформляется на право безвозмездного пользования на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения.

5. Переоформление прав, указанных в частях 2-4 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации должно быть завершено до 01.01.2028.

6. Предоставленные гражданам и юридическим лицам до вступления в силу Федерального конституционного закона право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право застройки земельного участка (суперфиций) с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области соответствуют праву аренды земельных участков.

7. Договор о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и договор на право застройки земельного участка, которые заключены до вступления в силу Федерального конституционного закона, до 01.01.2028 подлежат 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.

8. Право временного пользования земельным участком, возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона, с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской 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 внести изменения в соответствующий договор, если не истек срок действия такого договора, в целях его приведения в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации.

9. Право хозяйственного ведения недвижимым имуществом, право оперативного управления недвижимым имуществом, расположенным на территории Херсонской области, возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона, с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области считаются соответственно правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления таким

недвижимым имуществом, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

10. Право аренды земельного участка, право залога земельного участка, право пользования чужим земельным участком (сервитут), возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона, с момента принятия в Российскую Федерацию Херсонской области соответствуют праву аренды, залога и сервитуту, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

11. Лица, которым находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставлены в аренду или с которыми заключено соглашение об установлении сервитута до вступления в силу настоящего Закона и (или) в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Херсонской области, принятыми до вступления в силу настоящего Закона, обязаны до 01.01.2028 подать в уполномоченный орган заявление о заключении соответственно без проведения торгов договора аренды земельного участка, соглашения 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 настоящей частью уполномоченный орган вправе потребовать такого переоформления в судебном порядке.

12. До переоформления права аренды или сервитута в соответствии с частью 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.

13. Переоформление аренды, сервитута, залога в отношении объектов недвижимости, находящихся в частной собственности, осуществляется в срок до 01.01.2028 путем приведения ранее заключенных договоров (соглашений) в соответствии с законодательством Российской Федерации путем изменения условий таких договоров по соглашению сторон 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 настоящей частью, другая сторона вправе потребовать такого приведения в судебном порядке.

14. Положения настоящей статьи не применяются к правам на недвижимое имущество, которые подтверждаются документами, которые не признаются на территории Российской Федерации в соответствии с особенностями, установленными федеральными законами на основании ч. 3 ст. 12 Федерального конституционного закона.

15. Иные вопросы, связанные с переоформлением ранее возникших прав на недвижимое имущество на территории Херсонской области, неурегулированные настоящим Законом, регулируются Правительством Херсонской области.

Статья 4. Особенности отнесения земельных участков к определенной категории земель

1. Категории земель, к которым отнесены земельные участки до вступления в силу Федерального конституционного закона 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 другого 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, предоставленных 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. Границы городских и сельских населенных пунктов определяются в документах территориального планирования, а при их отсутствии - в землеустроительной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона и (или) в соответствии с особенностями, установленными нормативными правовыми актами Херсонской области.

Статья 5. 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, землеустроительной и градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона и (или) в соответствии с особенностями, установленными Федеральным конституционным законом, настоящим Законом, нормативными правовыми актами Херсонской области.

2. До утверждения Правил землепользования и застройки муниципальных образований на территории муниципальных образований в границах Херсонской 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 исходя из целевого назначения и категории соответствующего земельного участка 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 Закона, и (или) иному правовому режиму зон, земель или категорий в соответствии с документацией, предусмотренной частью 1 настоящей статьи.

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

7. Порядок определения принадлежности земель (земельных участков) к конкретной категории земель и установления вида разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории Херсонской области, устанавливается Правительством Херсонской области с учетом особенностей, установленных настоящим законом.

Статья 6. Основания оформления права на земельные участки, образованные в счет земельной доли

1. До 01.01.2028 выдел земельных долей осуществляется в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 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 определяются с учетом документов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

3. Землеустроительная и иная документация о земельных долях (паях), утвержденная в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона, признается и используется для целей выдела земельных долей.

4. Размеры земельных долей, если иное не следует из документов, указанных в части 3 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, в знаменателе – общее количество земельных долей, 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.

5. В случае отсутствия документов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, или отсутствия в указанных документах информации о местоположении границ и площади земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, принадлежащей конкретному лицу, разрабатываются проекты межевания земельного участка или земельных участков.

6. Государственная регистрация права собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельной доли, осуществляется на основании документов, указанных в части 3 настоящей статьи. В случае выдела земельной доли 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, определяющего местоположение границ и площадь (при наличии) земельного участка, выделяемого в счет соответствующей доли, а также распределение образуемых земельных участков между участниками долевой собственности.

Статья 7. Особенности досрочного прекращения договора аренды имущества, находящегося в собственности Херсонской области

1. В случае наступления обстоятельств, связанных с военными действиями на территории Херсонской области, когда исполнение условий договора аренды недвижимого имущества (далее – имущество), находящегося в собственности Херсонской области, становится невозможным, в том числе в связи с невозможностью использования переданного в аренду имущества в соответствии с его назначением, действие такого договора досрочно прекращается по соглашению сторон.

2. Если обстоятельства, указанные в части 1 настоящей статьи, носят временный характер и впоследствии отпадут, а арендатор не потеряет интерес к данному имуществу, в таком случае арендатор имеет преимущественное

право на заключение на новый срок договора аренды указанного имущества без проведения торгов.

3. Преимущественное право на заключение на новый срок договора аренды имущества, находящегося в собственности Херсонской области, может быть реализовано арендатором указанного имущества в течение шести месяцев с момента, когда арендатору стало известно о прекращении действия обстоятельств, указанных в настоящей статье, послуживших основанием для досрочного прекращения договора аренды указанного имущества.

Статья 8. Особенности управления имуществом, расположенным на территории Херсонской области, имеющим признаки бесхозяйного.

1. Имущество, расположенное на территории Херсонской области, которое не имеет собственника или собственник которого неизвестен либо от права собственности, на которое собственник отказался, признается бесхозяйным имуществом, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных законом Херсонской области.

2. Особенности регулирования имущественных прав в отношении бесхозяйных движимых вещей, выявленных на объектах недвижимого имущества, находящихся на территории Херсонской области, устанавливается законом Херсонской области и применяются до 01.01.2028.

Статья 9. Заключительные положения

1. Настоящий Закон вступает в силу с даты его официального опубликования и действует до 01.01.2028.

2. До завершения формирования органов местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренные федеральным законодательством и настоящим Законом, исполняют органы, осуществляющие на территории Херсонской области на день ее принятия в Российскую Федерацию и образования в составе Российской Федерации нового субъекта полномочия, отнесенные законодательством Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления.

Губернатор Херсонской области

В.В. Сальдо

г. Геническ,
19 апреля 2024 года
№ 38-ЗХО