

**Пояснительная записка
к проекту Закона города Севастополя «О внесении изменений в
Закон города Севастополя от 22.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях
регулирувания имущественных и земельных отношений
на территории города Севастополя»**

1. Нормативно-правовое обоснование проекта

Проектом закона устанавливаются основания и особенности изъятия земельных участков наряду с основаниями для изъятия, установленными статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации. Кроме того, законопроектом предусмотрено признание имущественных прав (права аренды и постоянного пользования) на земельные участки, возникших до 18.03.2014 г. у ряда субъектов, учрежденных Украиной, утратившими силу. Проектом также предусмотрено переход прав и обязанностей стороны по договорам о совместной деятельности (простого товарищества), договоров о долевом участии в строительстве, возникших у ряда субъектов, учрежденных Украиной, к Правительству Севастополя.

Проект закона разработан на основании актов федерального законодательства: Конституции Российской Федерации, Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», актов законодательства субъекта федерации города федерального значения Севастополя: Устава города Севастополя, Закона города Севастополя от 23 апреля 2014 года № 3 ЗС «О бывшей государственной собственности Украины и определении порядка инвентаризации, управления и распоряжении собственностью города Севастополя», Закона города Севастополя от 30 апреля 2014 года № 5 ЗС «О правительстве города Севастополя», Закона города Севастополя от 25 июля 2014 года № 46 ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», Закона города Севастополя от 07 августа 2014 года № 56 «Об основах управления государственным имуществом города Севастополя».

2. Обоснование необходимости принятия проекта

Предлагаемые изменения обусловлены наличием проблем, связанных:

1) с тем, что некоторые объекты, строительство которых было начато до 18.03.2014 в соответствии с украинскими разрешительными документами, не соответствуют требованиям технических регламентов Российской Федерации. Кроме того, присутствуют случаи нарушения застройщиками градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка

(украинский аналог градостроительного плана земельного участка) по этажности, либо градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка были выданы с нарушениями действовавшего законодательства Украины, но не обжалованы, а следовательно, являются действующими в силу ст. 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;

2) с тем, что многие строительные компании города Севастополя инвестировали денежные средства в строительство многоквартирных жилых домов на основании договоров о совместной деятельности с органами государственной власти Украины. При этом, земельные участки, на которых производилось строительство, принадлежали на праве аренды или праве постоянного пользования органам государственной власти Украины, государственным и коммунальным предприятиям Украины, Вооруженным Силам Украины, правоохранительным органам Украины и иным воинским формированиям Украины. На сегодняшний день указанные государственные органы Украины в силу их статуса проходить перерегистрацию в российском правовом поле не будут, следовательно, необходимо определить правопреемника таких договоров и имущественных прав по ним (имущественные права выражаются в процентном количестве квартир, которые составляли долю органа государственной власти Украины, являющегося землепользователем и вложившего свои права застройки земельного участка в совместную деятельность). Инвесторы в таких договорах выступали, как правило, в качестве генеральных подрядчиков, их вкладом в совместную деятельность являлось финансирование строительства и выполнение проектных и строительного-монтажных работ, прав на землю не имели.

3. Финансово-экономическое обоснование.

Данный проект не требует дополнительных затрат из бюджета города Севастополя.

4. Прогноз последствий принятия проекта постановления.

Принятие данного проекта позволит законодательно урегулировать вопросы защиты законных прав и интересов землепользователей, которым до принятия города Севастополя в состав Российской Федерации были предоставлены на праве аренды, постоянного или временного пользования, земельные участки, юридических лиц, осуществлявших функции застройщиков таких земельных участков на основании заключенных с землепользователями договоров, а также устранить законодательные пробелы относительно имущественных прав публичных организаций, учрежденных Украиной на земельные участки и вопросов перехода прав и обязанностей по договорам о совместной деятельности (простого товарищества), договоров о долевом участии в строительстве,

возникших у ряда субъектов, учрежденных Украиной, к Правительству Севастополя.

Представитель Губернатора
города Севастополя
в Законодательном Собрании
города Севастополя

А.В. Свечников

О.Б. Юнда
(8692) 542439