

ЗАКОН
ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ

Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя

Принят Законодательным Собранием
города Севастополя 22 июля 2014 года

С изменениями и дополнениями, принятыми:
Законом города Севастополя [№ 231-ЗС](#) от 05.02.2016,
Законом города Севастополя [№ 234-ЗС](#) от 15.03.2016,
Законом города Севастополя [№ 281-ЗС](#) от 28.10.2016,
Законом города Севастополя [№ 311-ЗС](#) от 29.12.2016,
Законом города Севастополя [№ 334-ЗС](#) от 06.04.2017,
Законом города Севастополя [№ 358-ЗС](#) от 25.07.2017,
Законом города Севастополя [№ 391-ЗС](#) от 26.12.2017,
Законом города Севастополя [№ 402-ЗС](#) от 22.02.2018,
Законом города Севастополя [№ 512-ЗС](#) от 11.06.2019,
Законом города Севастополя [№ 562-ЗС](#) от 14.02.2020

Статья 1

Часть 1 изменена с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

1. В соответствии с частью 1 статьи 12.1 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) настоящий Закон устанавливает особенности регулирования имущественных, земельных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Севастополя.

2. Утратила силу с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

Статья 2

1. Права на объекты недвижимого имущества, независимо от государственной регистрации данных прав, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона на территории города Севастополя в соответствии с нормативными правовыми актами, действовавшими до указанного момента (далее - ранее действовавшие акты), признаются следующими правами, установленными законодательством Российской Федерации:

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

Пункт 2 изменен с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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

Пункт 3 изменен с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

3) право коммунальной собственности территориальных громад признается правом государственной собственности города Севастополя;

Пункт 4 изменен с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

4) все земли, кроме частной и муниципальной собственности, признаются государственной собственностью города Севастополя;

5) право коллективной собственности на землю признается правом частной собственности юридического лица.

2. Право собственности на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона на территории города Севастополя у физических и юридических лиц, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, сохраняется.

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

Часть 3 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

Статья 2 дополнена частью 4 с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

4. Положения, предусмотренные статьями 3, 6, 8 Федерального закона № 101-ФЗ, применяются в отношении земельных участков, расположенных на территории города Севастополя, для которых определен (установлен) вид разрешенного использования "сельскохозяйственное использование" либо любой из видов разрешенного использования, который включается в данный вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Статья 3

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.

2. Организации, учрежденные инвалидами или общественными организациями инвалидов, приобретают земельные участки, предоставленные им на праве постоянного пользования земельным участком до вступления в силу Федерального конституционного закона в собственность бесплатно.

Часть 3 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

3. Религиозные организации, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона, приобретают такие земельные участки в собственность бесплатно или на праве безвозмездного пользования по своему выбору, а под зданиями, строениями, сооружениями религиозного и благотворительного назначения, находящимися в их собственности, - в собственность бесплатно.

Часть 4 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

4. До 1 января 2023 года юридические лица, 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, обязаны переоформить права на такие земельные участки в аренду или приобрести земельные участки в собственность. В случае, если в соответствии с федеральным законом земельный участок не может находиться в собственности иностранных граждан и иностранных юридических лиц, и предоставлен таким лицам на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона, указанные лица обязаны переоформить право постоянного пользования на право аренды.

5. Условия и порядок переоформления прав на данные земельные участки устанавливается нормативным правовым актом Правительства Севастополя.

Часть 6 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

6. Предоставленные гражданам и юридическим лицам до вступления в силу Федерального конституционного закона право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций) соответствуют праву аренды земельных участков.

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.

Часть 7 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

Порядок подачи и рассмотрения заявлений о заключении договора аренды на земельные участки в соответствии с настоящей частью, правила определения условий такого договора устанавливаются нормативным правовым актом Правительства Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по разработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности, имущественных и земельных отношений (далее - орган нормативно-правового регулирования), на предмет соответствия правил определения условий договора аренды земельного участка требованиям законодательства Российской Федерации.

8. Право аренды земельного участка, право залога земельного участка, право пользования чужим земельным участком (сервитут), возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона, соответствуют праву аренды, залога и сервитуту, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

9. Право временного пользования земельным участком, возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона, соответствует праву аренды, которое предусмотрено законодательством Российской Федерации.

10. Право хозяйственного ведения недвижимым имуществом, право оперативного управления недвижимым имуществом, расположенным на территории города Севастополя, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона, считаются соответственно правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления таким недвижимым имуществом, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации. Правило, установленное настоящим пунктом, не применяется в отношении иностранных юридических лиц.

Часть 11 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

11. Положения договора аренды земельного участка, договора залога земельного участка, договора об установлении сервитута, заключенных до вступления в силу Федерального конституционного закона и зарегистрированных в действовавшем на момент заключения таких договоров порядке, применяются 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)".

Часть 12 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

12. Стороны по договору аренды или залога земельных участков и иных объектов недвижимости, стороны по договору об установлении сервитута, заключившие такие договоры до вступления в силу Федерального конституционного закона, обязаны до 1 января 2023 года внести изменения в соответствующий договор, если не истек срок действия такого договора, в целях его приведения в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации.

Часть 13 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

13. В случае, если земельный участок, в отношении которого до вступления в силу Федерального конституционного закона заключен в действовавшем на момент его заключения порядке договор аренды, договор об установлении сервитута, 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 соответственно договор аренды, договор об установлении сервитута соответствующего земельного участка.

Лица, которым находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставлены до вступления в силу Федерального конституционного закона в аренду или на условиях сервитута, обязаны подать заявление о заключении договора аренды, договора об установлении сервитута земельным участком в срок до 1 января 2023 года.

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.

Порядок подачи и рассмотрения заявлений о заключении договора аренды или договора об установлении сервитута на земельные участки в соответствии с настоящей частью, правила определения условий таких договоров устанавливаются Правительством Севастополя.

В случае если договор аренды, договор сервитута на земельный участок, находящийся в государственной собственности города Севастополя или муниципальной собственности, заключен (подписан сторонами), но не прошел государственную регистрацию в установленном на момент такого заключения порядке, исполнительный 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 соответственно договор аренды, договор об установлении сервитута соответствующего земельного участка.

В случае несоблюдения требований настоящей статьи о сроках переоформления прав, о недостижении соглашения сторонами, о приведении в соответствие договорных обязательств, любая сторона вправе понудить иную сторону к заключению соответствующих соглашений в судебном порядке.

Законом г. Севастополя от 15 марта 2016 г. № 234-ЗС Закон дополнен статьей 3.1

Статья 3.1

Часть 1 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд наряду с основаниями, установленными статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется также по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией следующих объектов:

- 1) объектов организаций здравоохранения (больниц, диспансеров, амбулаторий, поликлиник, центров систем здравоохранения, медицинских организаций скорой медицинской помощи);
- 2) объектов организаций образования (учреждения общего образования, профессионального образования, дополнительного образования).
- 3) объектов культуры, спорта и территорий общего пользования.

2. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд для размещения объектов регионального и местного значения осуществляется уполномоченным исполнительным органом государственной власти города Севастополя, реализующим государственную политику в сфере имущественных и земельных отношений.

3. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях реконструкции и (или) строительства объектов допускается до утверждения в установленном федеральным законодательством порядке документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

Часть 4 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

4. Обоснование местоположения объектов, в связи со строительством, реконструкцией которых допускается изъятие земельных участков, может осуществляться с учетом градостроительной документации, утвержденной до принятия Федерального конституционного закона, и (или) финансово-экономическим обоснованием строительства, реконструкции объектов, предусмотренных Федеральной целевой программой "Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2022 года". При утверждении в установленном федеральным законодательством порядке документов территориального планирования и проектов планировки территории изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества допускается, в случае если объекты, указанные в части 1 настоящей статьи, предусмотрены указанными документами.

Часть 5 изменена с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

5. В целях выявления лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в случае отсутствия сведений в Едином государственном реестре недвижимости, к таким сведениям приравниваются сведения о наличии прав на изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, содержащиеся в документах, подтверждающих права на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, выданных до вступления в силу Федерального конституционного закона.

6. В случае если на изымаемом земельном участке расположен объект незавершенного строительства, возведённый на основании разрешительных документов, выданных до 18 марта 2014 года в установленном законодательством Украины порядке, лицом, не являющимся правообладателем данного земельного участка, соглашение об изъятии заключается с лицом, обладающим имущественными правами на объект незавершенного строительства и (или) предоставившего документы, подтверждающие факт создания данного объекта недвижимого имущества и содержащие его описание. При этом государственная регистрация права собственности на объект, подлежащий изъятию, не требуется.

7. Перечень документов, подтверждающих факт создания объекта недвижимого имущества, подлежащего изъятию, устанавливается Правительством Севастополя.

Часть 8 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

9. Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется по общим правилам, установленным главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, указанных в настоящей статье.

Законом г. Севастополя от 15 марта 2016 г. № 234-ЗС Закон дополнен статьей 3.2

Статья 3.2

1. Права аренды и постоянного пользования земельными участками, возникшие до 18 марта 2014 года у органов государственной власти Украины, государственных предприятий Украины, Вооруженных сил Украины, правоохранительных органов Украины, Службы безопасности Украины и иных воинских формирований и военизированных подразделений Украины, прекращаются.

2. Для завершения строительства объектов капитального строительства, возведённых до 18 марта 2014 года и расположенных на земельных участках, находившихся в аренде или постоянном пользовании лиц, указанных в части 1 настоящей статьи, лицо, обладающее имущественными правами на объект незавершенного капитального строительства и (или) предоставившее документы, подтверждающие факт создания данного объекта капитального строительства и содержащие его описание, имеет право заключить договор аренды земельного участка, необходимого для окончания строительства и обслуживания данного объекта, без проведения торгов в порядке, установленном Правительством Севастополя.

Статья 4

Часть 1 изменена с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

1. Установленные до вступления в силу Федерального конституционного закона ограничения (обременения) прав на территории города Севастополя сохраняются до 1 января 2017 года, за исключением случаев, установленных Законом города Севастополя от 24 апреля 2014 года № 3-ЗС "О бывшей государственной собственности Украины и определении порядка инвентаризации, управления и распоряжения собственностью города Севастополя". После указанной даты ограничения (обременения) прав, не предусмотренные федеральным законодательством, не внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, считаются прекращенными.

2. Утратила силу с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

Статья 4 дополнена частью 3 с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

Статья 5

Часть 1 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

1. Категории земель, к которым отнесены земельные участки, установленные 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 иного природоохранного назначения - землями особо охраняемых территорий и объектов, если данные земельные участки предоставлены организациям, осуществляющим охрану объектов окружающей среды, и находятся вне границ населенного пункта, в границах населенных пунктов - землями населенных пунктов, а в прочих случаях - к категории земель, в границах которой допускается деятельность, осуществляемая на земельном участке;

4) оздоровительного назначения - землями особо охраняемых территорий и объектов, если находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов - землями населенных пунктов;

- 5) рекреационного назначения - землями особо охраняемых территорий и объектов, если находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов - землями населенных пунктов;
- 6) историко-культурного назначения - землями особо охраняемых территорий и объектов;
- 7) лесохозяйственного назначения - землями лесного фонда, если находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов - землями населенных пунктов;
- 8) водного фонда - землями водного фонда, если находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов - землями населенных пунктов;
- 9) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения - землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, если находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов - землями населенных пунктов.

2. Особенности отнесения земельного участка к соответствующей категории земель на основании настоящей статьи устанавливаются нормативным правовым актом Правительства Севастополя.

Перевод земель и земельных участков из одной категории в другую осуществляется на основании нормативного правового акта Правительства Севастополя, за исключением случаев, установленных частью 3 настоящей статьи.

3. До установления границ населенных пунктов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, границы населенных пунктов определяются в соответствии с документацией по землеустройству, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона, а в случае ее отсутствия - в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и детальными планами территории, утвержденными в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Статья 6

Разрешенным использованием земельных участков признаются виды функционального использования земельного участка в пределах его целевого назначения, определенные документами, подтверждающими право на земельный участок, землеустроительной и градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона.

До утверждения правил землепользования и застройки, утверждения лесохозяйственных регламентов, разрешенное использование земельных участков определяется в порядке, установленном Правительством Севастополя с учетом утвержденных документов территориального планирования (при их наличии).

Закон дополнен статьей 6.1 с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

Статья 7

Часть 1 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

1. К правам, ограничениям (обременениям) прав на объекты недвижимого имущества, возникшим на территории города Севастополя до вступления в силу Федерального конституционного закона (далее - ранее возникшие права), применяется порядок их государственной регистрации, установленный Законом о регистрации недвижимости, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Абзац утратил силу с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

Часть 2 изменена с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

2. Абзац утратил силу с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

В случае осуществления сделки с недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности, регистрация права государственной собственности осуществляется одновременно с регистрацией перехода (обременения) права.

3. Утратила силу с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

Часть 4 изменена с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

4. В случае обращения заявителя с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном на территории города Севастополя объекте недвижимости и (или) государственной регистрации ранее возникшего права исполнительный орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, на основании такого заявления, в котором указаны реквизиты документов, являвшихся основанием для государственной регистрации земельных участков или государственного технического учета иных объектов недвижимости и хранящихся в государственном земельном кадастре, инвентарных делах, государственном фонде документации по землеустройству, и (или) реквизиты документов, являвшихся основанием для возникновения ранее возникшего права и хранящихся в органах и (или) организациях, осуществлявших регистрацию прав до вступления в силу Федерального конституционного закона в соответствии с ранее действовавшими актами, осуществляет внесение сведений о ранее учтенном на территории города Севастополя объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости и (или) государственную регистрацию ранее возникшего права в порядке, установленном Законом о регистрации недвижимости. Представление заявителями указанных документов требуется только в случае, если они отсутствуют в указанных органах и (или) организациях. Указанные в настоящей части документы включаются в состав реестрового дела соответствующего ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося неотъемлемой частью Единого государственного реестра недвижимости.

4.1. Утратила силу с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

Статья 7 дополнена частью 4.2 с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

4.2. Внесение сведений о ранее учтенном на территории города Севастополя объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости и (или) государственная регистрация ранее возникшего права без одновременной государственной регистрации перехода данного права осуществляется в порядке, установленном частью 5 настоящей статьи, в срок не более 15 рабочих дней.

Часть 5 изменена с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

5. В случае если документы, являющиеся основаниями для государственного кадастрового учета ранее учтенного на территории города Севастополя объекта недвижимости и (или) государственной регистрации ранее возникшего права, ограничения (обременения) права, оформлены на украинском языке и заявителем по собственной инициативе не представлены документы, содержащие осуществленный в установленном федеральным законодательством порядке перевод таких документов на русский язык, должностное лицо исполнительного органа государственной власти города Севастополя, уполномоченного в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, обеспечивает указанный перевод документов, который заверяется подписью такого должностного лица и печатью данного органа. Нотариальное свидетельствование перевода таких документов на русский язык или подлинности подписи названного должностного лица, осуществившего перевод, не требуется. Документы, содержащие перевод указанных документов, включаются в реестровые дела соответствующих объектов недвижимости, являющиеся неотъемлемой частью Единого государственного реестра недвижимости. При необходимости осуществления уполномоченными на это должностными лицами исполнительного органа государственной власти города Севастополя, уполномоченного в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, перевода на русский язык указанных в настоящей части документов сроки внесения сведений о ранее учтенном на территории города Севастополя объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости и (или) государственной регистрации ранее возникшего права продлеваются на пять рабочих дней с учетом положений, установленных частью 1 статьи 14 Закона о регистрации недвижимости и частью 4.2 настоящей статьи.

Закон дополнен статьей 7.1 с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

Статья 8

Часть 1 изменена с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

1. Сведения об объектах недвижимости, учтенных на территории города Севастополя до вступления в силу Федерального конституционного закона в соответствии с ранее действовавшими актами (далее - ранее учтенные объекты недвижимости), вносятся в соответствующие разделы Единого государственного реестра недвижимости в порядке, предусмотренном Законом о регистрации недвижимости и настоящей частью.

Часть 2 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

2. В срок до 1 января 2023 года исполнительный орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, вносит в соответствующие разделы Единого государственного реестра недвижимости сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных на территории города Севастополя, с учетом установленных настоящей частью особенностей, предусмотренного Законом о регистрации недвижимости состава сведений и содержащих такие сведения документов, в том числе документов государственного земельного кадастра, инвентарных дел (инвентаризационных документов), государственного фонда документации по землеустройству, обеспечивая при этом:

1) внесение в реестр объектов недвижимости кадастрового округа "Севастопольский" сведений об объектах недвижимости с присвоением объектам недвижимости кадастровых номеров в порядке, установленном Законом о регистрации недвижимости, с учетом изменения адреса (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, а также документов, содержащих перевод на русский язык документов, составленных на украинском языке.

3. Утратила силу с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

4. Утратила силу с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

5. Утратила силу с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

6. Утратила силу с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

Законом г. Севастополя от 25 июля 2017 г. № 358-ЗС Закон дополнен статьей 8.1

Статья 8.1

Часть 1 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

1. Положения части 11.1 статьи 24 и части 10 статьи 40 Закона о регистрации недвижимости применяются на территории города Севастополя с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Часть 2 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

Часть 3 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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 11.1 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".

Статья 8.1 дополнена частью 4 с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

Статья 9

Часть 1 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

1. Безвозмездная передача имущества, находящегося в собственности города Севастополя, в федеральную собственность осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", с учетом установленных настоящей статьей особенностей.

2. Утратила силу с 14 февраля 2020 г. - Закон г. Севастополя от 14 февраля 2020 г. [№ 562-ЗС](#)

3. Отсутствие государственного (кадастрового) учета объектов недвижимого имущества, государственной регистрации прав города Севастополя на недвижимое имущество, подлежащее безвозмездной передаче в федеральную собственность, не является препятствием для принятия решения о безвозмездной передаче такого имущества в федеральную собственность.

Законом г. Севастополя от 28 октября 2016 г. № 281-ЗС статья 10 изложена в новой редакции

Статья 10

1. Порядок определения нормативной цены земли в отношении земельных участков устанавливается Правительством Севастополя.
2. Порядок определения размера арендной платы, платы за сервитут земельных участков, находящихся в государственной собственности города Севастополя, устанавливается Правительством Севастополя.

Часть 3 изменена с 6 января 2018 г. - Закон г. Севастополя от 26 декабря 2017 г. № 391-ЗС

3. До утверждения результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Севастополя, в порядке, установленном Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости земельных участков вносятся сведения о нормативной цене земли, определенной в отношении соответствующих земельных участков.

Закон дополнен статьей 10.1 с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

Статья 11. Утратила силу с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

Статья 12

Часть 1 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

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.

Часть 2 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

2. Предоставление земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляется без проведения торгов и предварительного согласования места размещения объекта, на следующих условиях:

бесплатно - в собственность гражданам Российской Федерации, а также юридическим лицам, указанным в частях 2 и 3 статьи 3 настоящего Закона;

за плату - в собственность юридическим лицам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам;

в аренду - лицам, указанным в абзаце втором настоящей части, если данные лица отказались от покупки земельного участка.

3. Размер выкупной цены земельных участков и арендной платы за земельные участки, указанные в части 2 настоящей статьи, определяется Правительством Севастополя.

4. Проведение кадастровых работ, осуществляется за счет граждан и юридических лиц, заинтересованных в приобретении прав на земельный участок в соответствии с настоящей статьей.

5. Порядок предоставления земельных участков в соответствии с положениями настоящей статьи определяется Правительством Севастополя.

Часть 6 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

6. Основанием для отказа в предоставлении земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей является:

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

несоответствие испрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка градостроительной документации.

Часть 7 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

7. Заявление о предоставлении земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей может быть подано не позднее 1 января 2023 года.

Законом г. Севастополя от 29 декабря 2016 г. № 311-ЗС Закон дополнен статьей 12.1

Статья 12.1

Часть 1 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

1. До 1 января 2023 года члены садоводческого, огороднического либо дачного товарищества (далее - товарищество) или обслуживающего кооператива, зарегистрированных по состоянию на 18 марта 2014 года в установленном законодательством Украины порядке, имеют право приобрести земельный участок, находящийся у них в пользовании, без проведения торгов в собственность бесплатно при наличии совокупности следующих условий:

1) земельный участок был предоставлен для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства товариществу или обслуживающему кооперативу в соответствии с законодательством Украины в постоянное пользование;

2) товарищество или обслуживающий кооператив в срок, установленный федеральным законодательством, не привели свои учредительные документы в соответствие с федеральным законодательством и законодательством города Севастополя;

3) заявитель являлся членом товарищества или обслуживающего кооператива по состоянию на 1 марта 2015 года и по решению общего собрания членов товарищества или обслуживающего кооператива о распределении земельных участков либо на другом законном основании земельный участок распределен ему;

4) земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о его резервировании для государственных или муниципальных нужд.

2. Предоставление земельных участков в собственность в соответствии с настоящей статьей осуществляется гражданам Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Севастополя.

Статья 12.2 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

Статья 12.2

До 1 января 2023 года гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до вступления в силу Федерального конституционного закона в соответствии с нормативными правовыми актами, действовавшими до указанного момента, либо после дня вступления в силу Федерального конституционного закона при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право

собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня вступления в силу Федерального конституционного закона.

Статья 13 изменена с 22 июня 2019 г. - Закон г. Севастополя от 11 июня 2019 г. № 512-ЗС

Статья 13

До 1 января 2023 года предоставление земельных участков, перевод земель из одной категории в другую, изъятие земельных участков для государственной собственности, изменение (установление) разрешенного использования земельного участка осуществляется вне зависимости от наличия правил землепользования и застройки, документов территориального планирования, лесохозяйственных регламентов, документации по планировке территории. Правила землепользования и застройки могут быть разработаны до утверждения документов территориального планирования.

Статья 14

Настоящий Закон вступает в силу с момента его официального опубликования.

И.о. Губернатора
города Севастополя

С.И. Меняйло

Севастополь
25 июля 2014 года
№ 46-ЗС