

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

Статья 1

1. Настоящий Закон устанавливает особенности регулирования земельных и иных имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории города Севастополя.

2. Правовую основу регулирования на территории города Севастополя земельных и иных имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество составляют [Конституция](#) Российской Федерации, Федеральный конституционный [закон](#) «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), Гражданский [кодекс](#) Российской Федерации, Земельный [кодекс](#) Российской Федерации, федеральные законы «О государственном кадастре недвижимости» (далее – [Закон](#) о кадастре), «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – [Закон](#) о регистрации), иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации, города Севастополя.

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

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

4) все земли, кроме частной и муниципальной собственности, признаются 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.

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

До 1 января 2017 выдел земельных долей (паев) осуществляется в порядке, установленном Федеральным [законом](#) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями).

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.

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.

4. 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.

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), соответствуют праву аренды земельных участков.

Стороны по договору о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и договору на право застройки земельного участка, которые заключены до вступления в силу Федерального конституционного закона, обязаны до 01 января 2017 расторгнуть такие договора и заключить договор аренды земельного участка. При этом срок договора аренды и размер арендной платы должны соответствовать условиям расторгаемого договора права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд или договора на право застройки земельного участка, если соглашением сторон не установлено иное.

7. В случае, если земельный участок, в отношении которого до вступления в силу Федерального конституционного закона заключен договор о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд или договор на право застройки, находится в государственной и 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 права аренды земельного участка договор о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд или договор на право застройки считаются расторгнутыми.

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, соответствует 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.

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 и Земельному кодексу Российской Федерации.

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 2017 внести изменения в соответствующий договор, если не истек срок действия такого договора, в целях его приведения в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации.

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 и 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 2017 года.

При этом, с даты государственной регистрации права аренды, залога или сервитута земельного участка, заключенные до вступления в силу Федерального конституционного закона, договор аренды или договор об установлении сервитута считаются расторгнутыми.

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 или муниципальной собственности, заключен (подписан сторонами), но

не прошел государственную регистрацию в установленном на момент такого заключения порядке, договор подлежит государственной регистрации в том виде, в котором был заключен сторонами.

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

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд наряду с основаниями, установленными статьей 49 Земельного [кодекса](#) Российской Федерации, осуществляется из земель государственной и муниципальной собственности 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).

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.

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 2020 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.

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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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.

8. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд, осуществляется в соответствии с Законом о кадастре, 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 2020 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

1. Установленные до вступления в силу Федерального конституционного закона ограничения (обременения) прав на территории города Севастополя сохраняются до 01 января 2017 года, за исключением случаев, установленных [законом](#) города Севастополя «О бывшей государственной собственности Украины и определении порядка инвентаризации, управления и распоряжения собственностью города Севастополя». После указанной даты ограничения (обременения) прав, не предусмотренные законодательством Российской Федерации, прекращаются и исключаются из Единого [реестра](#) прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистратором прав без подачи заявления заинтересованных лиц.

2. Государственная регистрация ограничений (обременений) прав на объекты недвижимости, расположенные на территории города Севастополя, установленные до вступления в силу Федерального конституционного закона решениями органов, в том числе судебных органов, иностранных государств (аресты, запреты и т.п.), осуществляются по заявлению заинтересованного лица, которое обязано представить документы, свидетельствующие о том, что основания, послужившие возникновению ограничения (обременения) не утратили актуальности на момент обращения с заявлением о государственной регистрации ограничений (обременений).

Статья 5

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).

Статья 7

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 Федеральным законом от 21 июля 1997 года [№ 122-ФЗ](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Государственные акты, свидетельства или иные документы, подтверждающие право постоянного пользования гражданина на земельный участок является основанием для регистрации права собственности гражданина на земельный участок в порядке, установленном статьей 25.2 [Закона](#) о регистрации.

2. Правила об обязательной государственной регистрации ранее возникшего права при государственной регистрации перехода данного права или совершенной после вступления в силу Федерального конституционного закона сделки с объектом недвижимого имущества, установленные пунктом 2 статьи 6 и пунктом 2 статьи 13 [Закона](#) о регистрации, не применяется к ранее возникшим правам иностранных юридических лиц.

В случае осуществления сделки с недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности, регистрация права государственной собственности осуществляется одновременно с регистрацией перехода (обременения) права. Заявление о государственной регистрации права государственной собственности в орган государственной регистрации прав не требуется.

3. Перечень документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав, устанавливается нормативным правовым актом Правительства Севастополя.

Законом г. Севастополя от 05 февраля 2016 г. [№ 231-ЗС](#) часть 4 изложена в новой редакции

4. В случае обращения заявителя с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права государственная регистрация ранее возникшего права осуществляется в порядке и сроки, установленные Законом о регистрации, с учетом положений настоящей статьи на основании такого заявления, в котором указаны реквизиты документов, являвшихся основанием 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. Представление заявителями таких документов в данном случае требуется, только если указанные документы отсутствуют в названных органах и (или) организациях. Указанные в настоящей части документы включаются в состав дела правоустанавливающих документов, являющегося неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав.

Законом г. Севастополя от 05 февраля 2016 г. [№ 231-ЗС](#) статья 7 дополнена частью 4.1

4.1. Государственная регистрация ранее возникшего права без одновременной государственной регистрации перехода данного права осуществляется в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи, в срок не более тридцати календарных дней.

5. В случае если документы, являющиеся основаниями для государственной регистрации ранее возникшего права, ограничения (обременения) права, оформлены не на русском языке и заявителем по собственной инициативе не представлены документы, содержащие осуществленный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перевод таких документов на русский язык, орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и

государственного кадастрового учета, обеспечивает перевод на русский язык таких документов. Перевод на русский язык таких документов осуществляется уполномоченными на это должностными лицами органа государственной власти города Севастополя уполномоченного в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, и 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 названных документов, включаются в соответствующие дела правоустанавливающих документов. При необходимости осуществления уполномоченными на это должностными лицами органа государственной власти города Севастополя, уполномоченного в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, перевода на русский язык указанных в настоящем пункте документов сроки государственной регистрации прав, установленные Законом о регистрации, продлеваются на пять рабочих дней.

Статья 8

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), с учетом предусмотренного статьей 7 Закона о кадастре состава сведений и содержащие такие сведения документы включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в сроки и в порядке, которые установлены нормативным правовым актом Правительства Севастополя.

2. В срок до 01 января 2017 года орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, включает в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных на территории города Севастополя с учетом установленных настоящей статьей особенностей и предусмотренного статьей 7 Закона о кадастре 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 соответствующего кадастрового округа сведений об объектах недвижимости с присвоением объектам недвижимости кадастровых номеров, в порядке, установленном Законом о кадастре, с учетом изменения адреса (описания местоположения) объектов недвижимости, категории земель и вида разрешенного использования земельных участков;

2) открытие в отношении каждого объекта недвижимости кадастровых дел и помещение в них документов, на основании которых осуществлены государственная регистрация земельных участков или государственный технический учет иных объектов недвижимости, независимо от языка, на котором они были составлены, а также документов, содержащих перевод на русский язык документов, составленных не на русском языке, в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

3. При поступлении заявления о внесении сведений о ранее учтенном на территории города Севастополя объекте недвижимости орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, обеспечивает включение сведений и документов о

ранее учтенном объекте недвижимости в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 45 Закона о кадастре, в срок не более тридцати календарных дней со дня получения органом государственной власти города Севастополя, уполномоченным в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, соответствующих документов на основании заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в котором указаны реквизиты документов, являвшихся основанием государственной регистрации земельных участков или государственного технического учета иных объектов недвижимости, и хранящихся в государственном земельном кадастре, инвентарных делах, государственном фонде документации по землеустройству.

В случае, если перечисленные документы не выявлены в государственном земельном кадастре, инвентарных делах, государственном фонде документации по землеустройству, внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости приостанавливается на срок не более месяца, при этом заявителю предлагается представить указанные в его заявлении документы. В случае непредставления заявителем указанных им в заявлении документов, органом государственной власти города Севастополя уполномоченным в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, принимается решение об отказе во внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

4. В случае если документы, являвшиеся основаниями для государственного учета объектов недвижимости, государственной регистрации земельных участков, оформлены не на русском языке, и заявителем по собственной инициативе не представлены документы, содержащие осуществленный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перевод таких документов на русский язык, орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, обеспечивает перевод на русский язык таких документов. Перевод на русский язык таких документов осуществляется уполномоченными на это должностными лицами органа государственной власти города Севастополя, уполномоченного в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, и 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 названных документов, включаются в соответствующие кадастровые дела.

При необходимости осуществления уполномоченными на это должностными лицами органа государственной власти города Севастополя, уполномоченного в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, перевода на русский язык указанных в настоящем пункте документов, сроки государственного кадастрового учета, в том числе внесения на основании заявления сведений о ранее учтенном на территории города Севастополя объекте недвижимости, установленные Законом о кадастре, продлеваются на пять рабочих дней.

5. До 01 января 2015 года кадастровую деятельность в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, расположенных на территории города Севастополя, наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять лица, являвшиеся на день вступления в силу Федерального конституционного закона на территории города Севастополя разработчиками документации по землеустройству или имевшие право осуществлять техническую инвентаризацию, и включенные в перечень, определенный частью 6 настоящей статьи.

К соответствующим правоотношениям с участием таких лиц при осуществлении ими кадастровой деятельности применяются по аналогии правила Закона о кадастре, установленные в отношении выполнения кадастровых работ кадастровым инженером и заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ соответственно индивидуальным предпринимателем, указанным в статье 32 Закона о кадастре, и юридическим лицом, указанным в статье 33 Закона о кадастре. В целях применения указанных правил, а также правил, связанных с внесением в государственный кадастр недвижимости сведений о соответствующих кадастровых инженерах, лица, являвшиеся на день вступления в силу Федерального конституционного закона разработчиками документации по землеустройству или имевшие право осуществлять техническую инвентаризацию, считаются кадастровыми инженерами. При этом соответствующие положения Закона о кадастре применяются к таким лицам постольку, поскольку иное не вытекает из существа указанных правоотношений.

6. Перечень граждан Российской Федерации, являвшихся на день вступления в силу Федерального конституционного закона на территории города Севастополя разработчиками документации по землеустройству или имевших право осуществлять техническую инвентаризацию, утверждается органом государственной власти города Севастополя уполномоченным в сфере государственной регистрации права и кадастрового учета.

Законом г. Севастополя от 25 июля 2017 г. [№ 358-ЗС](#) Закон дополнен статьей 8.1

Статья 8.1

1. Положения части 10 статьи 40, части 7 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года [№ 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости" применяются на территории города Севастополя с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности физического лица на объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с федеральным законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, а также в срок до 1 марта 2018 года - на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, установленный вид разрешенного использования которого соответствует видам разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)", "Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)" (расположенном в границах населенного пункта), предусмотренным классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года [№ 540](#) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", являются правоустанавливающий документ на земельный участок, в границах которого расположен такой объект недвижимого имущества (если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на этот земельный участок), и технический план объекта недвижимости.

3. До 1 марта 2018 года при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана здания - объекта индивидуального жилищного строительства не требуется использование разрешения на строительство соответствующего объекта недвижимости, если получение такого разрешения не было предусмотрено законодательством, действовавшим до вступления в силу Федерального конституционного закона, или соответствующее разрешение не было выдано до вступления в силу настоящей части. В предусмотренном настоящей частью случае сведения об объекте индивидуального

жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании декларации о таком объекте 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 9

1. Безвозмездная передача имущества, находящегося в собственности города Севастополя, в федеральную собственность осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «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. Безвозмездная передача имущества, находящегося в собственности города Севастополя, в федеральную собственность осуществляется на основании заявления уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, а также прилагаемых к нему документов.

Обязательным приложением к указанному заявлению является перечень имущества, подлежащего безвозмездной передаче. Требования к описанию имущества в указанном заявлении, а также составу документов, прилагаемых к указанному заявлению, устанавливаются нормативным правовым актом города Севастополя по согласованию с органом нормативно-правового регулирования.

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.

3. До утверждения результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Севастополя, в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года [№ 135-ФЗ](#) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в сведения государственного кадастра недвижимости о

кадастровой стоимости земельных участков вносятся сведения о нормативной цене земли, определенной в отношении соответствующих земельных участков.

Статья 11

1. До принятия правил землепользования и застройки, но не позднее 01 января 2016 года запрещается совершение сделок, направленных на отчуждение земельных долей (паев) либо земельных участков, предназначенных для ведения товарного сельскохозяйственного производства. Исключения из правила настоящей статьи составляют случаи, передачи указанного недвижимого имущества по наследству и изъятия (выкупа) земельных участков или земельных долей (паев) для государственных или муниципальных нужд.

Статья 12

1. Завершение оформления права на земельные участки, начатое до принятия Федерального конституционного закона, осуществляются на основании действующих решений органа местного самоуправления и решений о разрешении на разработку документации по землеустройству принятых до 21 марта 2014 года.

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 пункте 2 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.

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

предоставление земельного участка из земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов;

несоответствие градостроительной документации, документации по планировке территории (в случае предоставления земельного участка для строительства).

7. Заявление о предоставлении земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, может быть подано не позднее 01 января 2017 года.

Законом г. Севастополя от 29 декабря 2016 г. [№ 311-ЗС](#) Закон дополнен статьей 12.1

Статья 12.1

1. До 1 января 2019 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.

Законом г. Севастополя от 06 апреля 2017 г. [№ 334-ЗС](#) Закон дополнен статьей 12.2

Статья 12.2

До 1 января 2019 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

1. До 01 января 2017 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