

Особенности нормативного регулирования отношений в сфере регистрации и использования муниципальной собственности сельских поселений

В соответствии с ч.1 ст. 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами, находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Соответственно земельные правоотношения регулируются Конституцией Российской Федерации, Федеральными конституционными законами, Земельным кодексом Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации.

Согласно ст. 12.1 Федеральный конституционный закон от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» Государственным Советом Республики Крым 30.07.2014 принят Закон Республики Крым №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (далее - Закон), вступивший в законную силу 11.08.2014.

Так, согласно ст. 2 Закона, права и объекты недвижимого имущества, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона на территории Республики Крым в соответствии с нормативными правовыми актами, действовавшими до указанного момента, признаются следующими правами, установленными законодательством Российской Федерации:

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

право коммунальной собственности территориальных громад признается собственностью соответствующих муниципальных образований;

все земли, кроме частной и муниципальной собственности, признаются собственностью Республики Крым.

На основании изложенного, в настоящее время все земли на территории Республики Крым разграничены: к землям муниципальной собственности относятся земельные участки, находящиеся до вступления в силу Федерального конституционного закона в коммунальной собственности, а к землям собственности Республики Крым - земельные участки, не находящиеся в частной и муниципальной собственности.

Полномочия органов местного самоуправления в сфере земельных правоотношений

В соответствии с ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами, находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Соответственно гражданские, земельные правоотношения регулируются Конституцией Российской Федерации, Федеральными конституционными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Основным специальным Федеральным законом в области земельных правоотношений является Земельный кодекс Российской Федерации (далее-ЗК РФ).

Согласно ст. 28 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Между тем, Государственным Советом Республики Крым принят Закон Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК (далее - Закон).

Согласно ст. 13 Закона предусмотрено, что завершение оформления права на земельные участки, начатое до принятия Федерального конституционного закона, осуществляется на основании действующих решений органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о разрешении на разработку документации по землеустройству, принятых до 21 марта 2014 года.

При этом, предоставление земельных участков осуществляется без проведения торгов и предварительного согласования места размещения объекта, гражданам Российской Федерации в собственность – бесплатно. Иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность за плату или в аренду. Так, в соответствии с п. 7 ст. 3 Закона, право аренды земельного участка, возникшее до вступления Федерального конституционного закона (21.03.2014) соответствует праву аренды, которое предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Пункт 12 ст. 3 Закона предусматривает, что положения договора аренды земельного участка, договора об установлении сервитута, заключенных и зарегистрированных в действовавшем на момент заключения порядке, применяются в части, не противоречащей Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Обращаем внимание на норму Закона, предусмотренную пунктом 13 ст. 3, согласно которому установлена обязанность сторон по договору аренды или залога, договора об установлении сервитута, в срок до 1 января 2018 года внести изменения в соответствующие договора, если не истек срок действия, в целях приведения его в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации.

В срок до 1 января 2018 года лица, которым предоставлены земельные участки до вступления Федерального конституционного закона подают в срок до 1 января 2018 года заявление о заключении договора аренды и т.д. Уполномоченные органы (органы местного самоуправления или органы государственной власти, осуществляющие распоряжение земельными участками) обязаны заключить с такими лицами соответственно договор аренды и т. д. в отношении соответствующего земельного участка.

В рамках реализации положений Закона, постановлением Совета министров Республики Крым от 2 сентября 2014 года № 313 утвержден Порядок переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым (далее - Порядок), устанавливающий правила завершения оформления прав.