|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | |  | Председателю  Государственного Совета Республики Крым  В.А. Константинову |
|  | |  |  |
|  |  |  |  |

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**по результатам проведения правовой экспертизы на Закон Республики**

**Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»  
(в редакции Законов Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 69-ЗРК,**

**от 2 декабря 2014 года № 19-ЗРК, от 19 января 2015 года № 72-ЗРК/2015, от 20 января 2015 года № 73-ЗРК/2015, от 30 ноября 2015 года № 169-ЗРК/2015,**

**от 1 декабря 2015 года № 175-ЗРК/2015, от 25 декабря 2015 года № 190-ЗРК/2015,**

**от 19 февраля 2016 года № 221-ЗРК/2016, от 22 апреля 2016 года № 234-ЗРК/2016, от 22 апреля 2016 года № 235-ЗРК/2016, от 22 апреля 2016 года**

**№ 236-ЗРК/2016, от 28 июня 2016 года № 255-ЗРК/2016, от 23 ноября 2016 года № 309-ЗРК/2016, от 23 ноября 2016 года № 316-ЗРК/2016, от 23 ноября 2016 года № 320-ЗРК/2016, от 29 декабря 2016 года № 334-ЗРК/2016, от 30 декабря 2016 года № 348-ЗРК/2016, от 30 марта 2017 года № 374-ЗРК/2017)**

Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Республике Крым и Севастополю (далее – Главное управление) на основании [Положения](consultantplus://offline/ref=1DBDCF8066F9B7E183B3382F2304051D0C84EE0169E055EB147136DD0F882B484E6596E6522CFC21uAvDF) о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 13.10.2004 № 1313 «Вопросы Министерства юстиции Российской Федерации», [Положени](consultantplus://offline/ref=9E79DC89929E547AD2FFFD43337F67204E5B64ACE28A3B6BE20186DD03D2243649723835FE3C4C2Fl3U0H)я о Главном управлении Министерства юстиции Российской Федерации по субъекту (субъектам) Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 03.03.2014 № 25 «Об утверждении Положения о Главном управлении Министерства юстиции Российской Федерации по субъекту (субъектам) Российской Федерации и Перечня главных управлений Министерства юстиции Российской Федерации по субъектам Российской Федерации», проведены правовая и антикоррупционная экспертизы Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (в редакции Законов Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 69-ЗРК, от 2 декабря 2014 года № 19-ЗРК, от 19 января 2015 года № 72-ЗРК/2015, от 20 января 2015 года № 73-ЗРК/2015, от 30 ноября 2015 года № 169-ЗРК/2015, от 1 декабря 2015 года № 175-ЗРК/2015, от 25 декабря 2015 года № 190-ЗРК/2015, от 19 февраля 2016 года № 221-ЗРК/2016, от 22 апреля 2016 года № 234-ЗРК/2016, от 22 апреля 2016 года № 235-ЗРК/2016, от 22 апреля 2016 года № 236-ЗРК/2016, от 28 июня 2016 года № 255-ЗРК/2016, от 23 ноября 2016 года № 309-ЗРК/2016, от 23 ноября 2016 года № 316-ЗРК/2016, от 23 ноября 2016 года № 320-ЗРК/2016, от 29 декабря 2016 года № 334-ЗРК/2016, от 30 декабря 2016 года № 348-ЗРК/2016, от 30 марта 2017 года № 374-ЗРК/2017) (далее – Закон № 38-ЗРК), на предмет соответствия действующему законодательству и выявления коррупциогенных факторов.

Поводом для проведения правовой и антикоррупционной экспертиз является внесение изменений на основании Закона Республики Крым от 30 марта 2017 года № 374-ЗРК/2017 «О внесении изменений в Закон Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений территории Республики Крым».

Нормативное регулирование осуществляется следующими правовыми актами:

- Конституцией Российской Федерации,

- Федеральным конституционным законом 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» (далее – Федеральный конституционный закон № 6-ФКЗ),

- Земельным кодексом Российской Федерации,

- Градостроительным кодексом Российской Федерации,

- Гражданским кодексом Российской Федерации,

- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Форма и текст Закона № 38-ЗРК соответствуют правилам юридической техники.

Закон опубликован в газете «Крымские известия» от 01.08.2014 № 153 (5564), от 18.09.2014 № 188 (5599), от 10.12.2014 № 242 (5653), от 22.01.2015, от 05.12.2015 № 227 (5893), от 08.12.2015 № 228 (5894), от 26.12.2015 № 240 (5906), от 02.03.2016 № 36 (5945), от 08.07.2016 № 119 (6028), от 01.12.2016 № 220 (6129), от 13.01.2017 № 6 (6155), от 13.01.2017 № 4 (6153), от 08.04.2017 № 59 (6208).

Особенности регулирования имущественных и земельных отношений, установленные Законом № 38-ЗРК.

Как было отмечено Конституционным Судом Российской Федерации, принятие в Российскую Федерацию Республики Крым и образование в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя - особый случай, требующий принятия ряда специальных мер, обеспечивающих в том числе интеграцию судебных систем новых субъектов Российской Федерации в судебную систему Российской Федерации и реализацию материальных прав участников гражданских правоотношений, сложившихся в Республике Крым до ее принятия в Российскую Федерацию (Определения от 25.09.2014 № 2155-О и от 24.03.2015 № 6523-О).

В целях урегулирования вопросов интеграции новых субъектов Российской Федерации в экономическую, финансовую, кредитную и правовую системы Российской Федерации, в систему органов государственной власти Российской Федерации Федеральным конституционным законом № 6-ФКЗ был предусмотрен переходный период со дня принятия в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов и до 1 января 2015 года. По отдельным вопросам с учетом их социальной, экономической, политической и правовой составляющей, а также предполагаемой динамики интеграции данный Федеральный конституционный закон устанавливает иные сроки.

В частности, особенности регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере, до 1 января 2019 года (часть 1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ).

**1.** Частью 6 статьи 3 Закона № 38-ЗРК устанавливается обязанность сторон по договору о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и по договору об установлении права застройки земельного участка (суперфиций), которые заключены до вступления в силу Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ, расторгнуть такие договоры и заключить договор аренды земельного участка.

Вместе с тем, отмечаем, что обязательственное право (право аренды) по своему содержанию не вполне соответствует вещному. Ограниченные вещные права (право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных потребностей и право застройки) имеют преимущества перед обязательственными (например, правом аренды), поскольку положение обладателя вещного права является более прочным.

В связи с этим, представляется целесообразным установить добровольный порядок «перезаключения» договоров о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и об установлении права застройки земельного участка, предоставив возможность сторонам сохранить юридическую силу договоров о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и об установлении права застройки, учитывая, что проектом федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принятом Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 27 апреля 2012 г., предлагается дополнить Гражданский кодекс Российской Федерации нормами о соответствующих ограниченных вещных правах (право постоянного землевладения и право застройки).

Для тех правообладателей, которые не переоформят принадлежащие им права и не заключат договор аренды вместо договора о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и об установлении права застройки, целесообразно предусмотреть, что эти права признаются и сохраняются за ними в том же объеме, имея в виду, что недопустимо ухудшение положения обладателей вещных прав.

**В данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта согласован с Министерством экономического развития Российской Федерации письмом от 15.07.2014 № 16454-ПК/Д23и.**

**2.** Частью 12 статьи 3 Закона № 38-ЗРК установлено, что 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.

Вместе с тем, пунктом 1 статьи 21 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» установлено, что условия договоров, заключенных на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя до дня принятия в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя, сохраняют силу, за исключением случаев, установленных *федеральными законами.*

**В данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта согласован с Министерством экономического развития Российской Федерации письмом от 15.07.2014 № 16454-ПК/Д23и.**

**3.**Частью 15 статьи 3 Закона № 38-ЗРК устанавливается, что 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 в отношении земельного участка в срок до 1 апреля 2017 года.

При этом в части 13 этой же статьи устанавливается срок для переоформления договоров аренды и сервитута в отношении иных земельных участков до 1 января 2018 года. Полагаем необоснованным установление различных сроков для переоформления прав на государственное имущество и имущество частных лиц с учетом равенства государственной и частной собственности.

Помимо этого, отмечаем, что практика продления сроков для переоформления прав является неэффективным способом правового регулирования, поскольку вынуждает законодателя каждый раз вносить изменения с целью предоставления дополнительного времени для перезаключения договоров. Законом № 38-ЗРК уже установлены последствия несоблюдения указанных сроков. Так, согласно части 18 статьи 3 Закона № 38-ЗРК в случае несоблюдения установленных сроков любая сторона вправе понудить иную сторону к заключению соответствующих договоров в судебном порядке. В связи с этим полагаем, что продление сроков для перезаключения договоров является необоснованным. Аналогичное замечание относится к части 5 статьи 3 Закона № 38-ЗРК.

**В данной части информация о согласовании с Министерством экономического развития Российской Федерации в Главном управлении отсутствует.**

**4.** Частью 1 статьи 3.1 Закона № 38-ЗРК установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются без проведения торгов и предварительного согласования места размещения объектов юридическим лицам, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации на той же имущественной базе, принадлежащей на праве собственности Республике Крым или муниципальному образованию, но без правопреемства от прежнего землепользователя или арендатора земельного участка, на основании заявлений таких юридических лиц.

Вместе с тем, не представляется возможным точно определить, что имеется в виду под «той же имущественной базой».

В соответствии с подпунктом «в» пункта 4 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 г. № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов», употребление неустоявшихся, двусмысленных терминов и категорий оценочного характера (юридико-лингвистическая неопределенность) является коррупциогенным фактором.

**В данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта согласован с Министерством экономического развития Российской Федерации письмом от 21.10.2014 № 25778-ПК/Д23и.**

**5.** В части 3 статьи 8 Закона № 38-ЗРК установлено, что правила об обязательной государственной регистрации ранее возникшего права при государственной регистрации перехода данного права, его ограничения и обременения объекта недвижимого имущества или совершенной после вступления в силу Федерального конституционного закона сделки с объектом недвижимого имущества, установленные частью 3 статьи 69 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», не применяются *к ранее возникшим правам государственной и муниципальной собственности, иностранных юридических лиц* (абзац первый). В случае осуществления сделки с недвижимым имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности, регистрация права государственной или муниципальной собственности осуществляется одновременно с регистрацией перехода права, его ограничения и обременения объекта недвижимого имущества. Представление заявления о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности в исполнительный орган власти, осуществляющий регистрацию прав, не требуется (абзац второй).

Вместе с тем, является необоснованным установление различий между порядком государственной регистрации ранее возникших прав, принадлежащих публично-правовым образованиям и иностранным юридическим лицам и порядком регистрации ранее возникших прав, принадлежащих гражданам и российским юридическим лицам.

**В данной части информация о согласовании с Министерством экономического развития Российской Федерации в Главном управлении отсутствует.**

**6.** Согласно части 6 статьи 9 Закона № 38-ЗРК, технические планы зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и помещений, указанных в части 1 статьи 2-1 настоящего Закона, могут быть подготовлены на основании деклараций о таких объектах недвижимости, составленных в соответствии с требованиями приказа 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». При этом в реквизите декларации «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» указывается постановление Государственного Совета Республики Крым от 17 марта 2014 года № 1745-6/14   
«О независимости Крыма».

Однако постановление Государственного Совета Республики Крым   
от 17.03.2014 № 1745-6/14 «О независимости Крыма» не может служить во всех случаях правоустанавливающим документом, поскольку не содержит сведений о праве собственности конкретных лиц на конкретные объекты.

**В данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта согласован с Министерством экономического развития Российской Федерации письмом от 24.11.2014 № 29032-ПК/Д23и.**

**7.** Частью 3 статьи 9.1 Закона № 38-ЗРК установлено, что в случае наличия сведений о правообладателях земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию, в уполномоченном органе государственной власти или органе местного самоуправления, направление запросов, указанных в пункте 10 статьи 56.4, пункте 1 статьи 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации, не требуется.

При этом в пункте 10 статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации установлено требование о направлении запросов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях выявления лиц, земельные участки которых подлежат изъятию, а в пункте 1 статьи 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации содержится максимально подробный перечень действий, которые обязан совершить уполномоченный орган для выявления правообладателя изымаемой недвижимости, если сведения о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют, что позволяет обеспечить прозрачность процедуры изъятия земельного участка и не допустить нарушения прав граждан и юридических лиц.

Полагаем, что неприменение указанных норм только на том основании, что в уполномоченном органе государственной власти или органе местного самоуправления» имеются какие-либо сведения об изымаемом объекте недвижимости, создает условия для злоупотреблений, связанных с недостоверностью сведений в государственных органах, а также содержит коррупциогенные факторы.

В соответствии с подпунктом «в» пункта 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов». выборочное изменение объема прав – возможность необоснованного установления исключений из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению государственных органов, органов местного самоуправления или организаций (их должностных лиц), – является коррупциогенным фактором, устанавливающим для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил.

**В данной части информация о согласовании с Министерством экономического развития Российской Федерации в Главном управлении отсутствует.**

**8.** Основания и порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации.

В части 1 статьи 9.4 Закона № 38-ЗРК сокращен срок представления заявлений об учете прав (обременений прав) на земельные участки и объекты недвижимости с шестидесяти дней до четырнадцати.

Однако частью 8 статьи 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен шестидесятидневный срок для подачи заявлений об учете прав (обременений прав) на земельные участки и объекты недвижимости.

**В данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта согласован с Министерством экономического развития Российской Федерации письмом от 03.03.2017 № 5470-ВА/Д23и.**

**При этом, письмом Государственно-правового управления Президента Российской Федерации от 09.03.2017 № А6-2569 в данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта не согласован.**

**9.** Частью 2 статьи 9.4 Закона № 38-ЗРК установлено, что уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии для государственных и муниципальных нужд, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости в случае, если по истечении двадцати дней со дня получения проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости.

Следует отметить, что частью 10 статьи 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации срок, по истечении которого уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости, определен в девяносто дней.

Такое решение в пояснительной записке обосновывалось сжатыми сроками, установленными планом-графиком, утвержденным правительственной комиссией по вопросам социально-экономического развития Республики Крым и города Севастополя от 24.11.2016 № 4. Вместе с тем, установление в плане-графике сроков, которые не позволяют осуществить регистрацию недвижимости в установленные законом сроки не должно служить основанием для сокращения срока, необходимого гражданам для реализации своего права. При необходимости требуется внести изменения в план-график вместо изменения правил, установленных федеральным законом.

**В данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта согласован с Министерством экономического развития Российской Федерации письмом от 03.03.2017 № 5470-ВА/Д23и.**

**При этом, письмом Государственно-правового управления Президента Российской Федерации от 09.03.2017 № А6-2569 в данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта не согласован.**

**10.** Как установлено частью 1 статьи 9.5 Закона № 38-ЗРК в случае если на изымаемом земельном участке находятся жилые помещения, то по соглашению об изъятии для государственных или муниципальных нужд правообладателю *может быть* предоставлено иное жилое помещение. При этом разница между размером возмещения за изымаемое жилое помещение и рыночной стоимостью предоставляемого взамен жилого помещения (права на него) с приобретателя имущества, предоставленного взамен изъятого, *не взыскивается,* *рыночная оценка не производится* при условии, что предоставляемое взамен изъятого жилое помещение является *меньшим* либо равным размеру установленной нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.

Указанное положение грубейшим образом нарушает конституционные права граждан, в частности, право собственности и право на жилье.

Так, в соответствии со статьей 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено *только при условии предварительного и равноценного возмещения.*

Формулировка, что правообладателю «может быть предоставлено иное жилое помещение», содержит коррупциогенные факторы, поскольку наделяет уполномоченный орган правом, а не обязанностью предоставить жилое помещение. Помимо этого, неясно, на каком праве предоставляется жилое помещение – имеется в виду право собственности или по выбору уполномоченного органа оно может быть предоставлено на ином праве, например, социального найма.

В связи с этим, необходимо учитывать, что в соответствии с Методикой проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» коррупциогенными факторами являются:

- определение компетенции по формуле «вправе» - диспозитивное установление возможности совершения государственными органами, органами местного самоуправления или организациями (их должностными лицами) действий в отношении граждан и организаций (подпункт «б» пункта 3);

- широта дискреционных полномочий - неопределенность условий или оснований принятия решения (подпункт «а» пункта 3);

- злоупотребление правом заявителя государственными органами, органами местного самоуправления или организациями (их должностными лицами) - отсутствие четкой регламентации прав граждан и организаций (подпункт «б» пункта 4).

Кроме того, исходя из смысла части 2 статьи 9.4 Закона № 38-ЗРК, указывается возможность изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости. Однако критерии обмена изымаемого имущества на имущество, предоставляемое взамен изымаемого, определены только для случаев, когда изымаемое имущество является *жилой* недвижимостью.

Вместе с тем, следует учитывать положения части 2 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающей, что при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Согласно части 1 статьи 9.5 Закона № 38-ЗРК размер жилого помещения, предоставляемого взамен изъятого, приравнивается к размеру установленной нормы площади жилого помещения по договору социального найма.

Поскольку при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд речь идет о прекращении именно права собственности, постольку норма предоставления имущества по социальному найму, относящаяся к сфере жилищного права, не может заведомо иметь никакого значения при регулировании гражданских правоотношений и не может быть принята в качестве основания для расчета возмещения взамен изымаемого имущества.

**В данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта согласован с Министерством экономического развития Российской Федерации письмом от 03.03.2017 № 5470-ВА/Д23и.**

**При этом, письмом Государственно-правового управления Президента Российской Федерации от 09.03.2017 № А6-2569 в данной части Закон № 38-ЗРК на стадии проекта не согласован.**

По тексту Закона № 38-ЗРК, в части не являющимися особенностями регулирования имущественных и земельных отношений, сообщаем следующее.

**1.** Частью 3 статьи 2 Закона № 38-ЗРК установлено, что право граждан на земельные доли (паи), возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ, соответствует праву общей долевой собственности (долям в праве) на земельные доли.

Вместе с тем, в силу статьи 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» право на земельную долю является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. В связи с этим, формулировка «общая долевая собственность на земельные доли» является некорректной.

**2.** В части 12 статьи 3 Закона № 38-ЗРК слова «Гражданскому кодексу Российской Федерации и Земельному кодексу Российской Федерации» рекомендуется заменить словами «законодательству Российской Федерации».

**3.** Согласно части 1 статьи 4 Закона № 38-ЗРК установленные до вступления в силу Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ ограничения (обременения) прав на территории Республики Крым сохраняются до 01.01.2018. После указанной даты ограничения (обременения) прав, не предусмотренные законодательством Российской Федерации, прекращаются.

Вместе с тем, необходимо отметить, что частью 6 статьи 3 Закона № 38-ЗРК установлено, что предоставленные гражданам и юридическим лицам до вступления в силу Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право застройки земельного участка (суперфиций) соответствует праву аренды земельных участков.

Согласно части 10 статьи 3 Закона № 38-ЗРК право временного пользования земельным участком, возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ, соответствует праву аренды, которое предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Таким образом, в соответствии со статьей 3 Закона № 38-ЗРК ограничения (обременения) прав, не предусмотренные законодательством Российской Федерации, в частности эмфитевзис, суперфиций, право временного пользования земельным участком соответствуют праву аренды, предусмотренному законодательству Российской Федерации.

В связи с этим, статья 4 Закона № 38-ЗРК, предусматривающая прекращение ограничений (обременений) прав, не предусмотренных законодательством Российской Федерации, противоречит статье 3 Закона № 38-ЗРК, предусматривающей, что такие ограничения как суперфиций, эмфитевзис, право временного пользования, соответствуют праву аренды, предусмотренному законодательством Российской Федерации.

При этом, согласно подпункту «и» пункта 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» нормативные коллизии - противоречия, в том числе внутренние, между нормами, создающие для государственных органов, органов местного самоуправления или организаций (их должностных лиц) возможность произвольного выбора норм, подлежащих применению в конкретном случае, являются коррупциогенным фактором.

Помимо этого, прекращение ограничений (обременений) прав, возникших до вступления в силу Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ, только на том основании, что такие права не предусмотрены законодательством Российской Федерации, противоречит принципам правового регулирования гражданских прав.

Так, согласно абзацу второму пункта 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Согласно пункту 6 статьи 8.1 ГК РФ зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Прекращение ограничений (обременений) прав, которые возникли на основании договоров (аренда, сервитут, право застройки и так далее) также противоречит статье 21 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которой условия договоров, заключенных на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя до дня принятия в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя, сохраняют силу, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

На основании изложенного, статью 4 Закона № 38-ЗРК требуется признать утратившей силу.

**4.** Согласно части 7 статьи 8 Закона № 38-ЗРК в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации указываются реквизиты акта (документа), подтверждающего отнесение указанного в настоящей части земельного участка к собственности соответствующего муниципального образования, а в случае если объектом недвижимого имущества является помещение, – выписка из реестра муниципального имущества, выданная на основании пункта 2 части 1 статьи 2 Закона № 38-ЗРК».

В данном положении слова «указанного в настоящей части земельного участка» необходимо заменить словами «земельного участка, указанного в настоящей части,».

**5.** Статьей 8.1 Закона № 38-ЗРК устанавливается, что положения части 10 статьи 40, части 7 статьи 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» применяются на территории Республики Крым с учетом особенностей, установленных этой статьей.

Вместе с тем, особенности применения Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» к отношениям по регистрации права в Республике Крым установлены в статье 8 Закона № 38-ЗРК, в связи с чем выделение отдельных правил в новую статью является некорректным. Аналогичное замечание относится к статье 9 Закона № 38-ЗРК.

**6.** Частью 3 статьи 8.1 Закона № 38-ЗРК установлено, что не допускается осуществление государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества в порядке, установленном настоящей статьей, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют: сведения о соответствующем объекте недвижимого имущества; сведения о земельном участке, в границах которого расположен соответствующий объект недвижимого имущества.

Вместе с тем, при государственной регистрации создаваемого объекта недвижимого имущества сведения о нем в любом случае отсутствуют в едином государственном реестре недвижимости.

**7.** Часть 3 статьи 9 Закона № 38-ЗРК дублирует часть 6 статьи 8 Закона № 38-ЗРК.

**8.** Согласно части 1 статьи 9.1 Закона № 38-ЗРК заключение соглашения об изъятии недвижимости в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, допускается на основании документов, указанных в статье 12 Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ, *если сведения о правообладателе недвижимости, обозначенные в указанных документах, совпадают со сведениями о правообладателе изымаемой недвижимости, имеющимися в распоряжении органов государственной власти или органов местного самоуправления.* Для проверки названных обстоятельств орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный принимать решение об изъятии недвижимости для государственных и муниципальных нужд, направляет запросы о наличии сведений о правообладателе изымаемой недвижимости в органы исполнительной власти Республики Крым, осуществляющие регистрацию прав, а также в органы местного самоуправления и нотариусам по месту нахождения изымаемой недвижимости.

Вместе с тем, статьей 12 Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ установлено безусловное правило о действии правоустанавливающих документов, выданных до его вступления в силу, без специального подтверждения каких-либо государственных органов.

**9.** Статьей 9.3 Закона № 38-ЗРК установлено, что в случае изъятия земельного участка, в отношении которого возможно завершение оформления прав в соответствии со статьей 13 Закона № 38-ЗРК, размер возмещения за изъятие земельного участка рассчитывается как при прекращении права аренды земельного участка на 49 лет.

Вместе с тем, статьей 13 Закона № 38-ЗРК допускается завершение оформления не только права аренды, но и права собственности. В этом случае размер возмещения должен быть рассчитан исходя из рыночной стоимости имущества.

**10.** Кроме того, используемое в пункте 4 части 3 статьи 12 Закона № 38-ЗРК понятие «местоположение земельного участка» следует соотнести с понятиями «местоположение границ и площади земельного участка», «местоположение границ и площадь (при наличии) земельного участка», содержащимися соответственно в частях 9, 10 статьи 12 Закона № 38-ЗРК.

**11.** Частью 4 статьи 12 Закона № 38-ЗРК устанавливается закрытый перечень документов, удостоверяющих право на земельную долю (пай).

Вместе с тем, в соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются и иные документы, не указанные в статье 12 Закона № 38-ЗРК, а также допускается представление документов, подтверждающих регистрируемое право, не указанных в статье 14 указанного Федерального закона.

**12.** Используемую в части 7 статьи 12 Закона № 38-ЗРК формулировку «исчисляется в виде простой дроби» следует соотнести с пунктом 2 статьи 15 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предусматривающим, что юридически действительным является определение размеров земельных долей в виде простой правильной дроби, в гектарах или баллах.

Формулировка «сообразно увеличен или уменьшен в зависимости от» некорректна, в связи с чем требует уточнения (часть 8 статьи 12 Закона № 38-ЗРК).

**13.** Согласно части 3 статьи 13 Закона № 38-ЗРК размер цены земельных участков и арендной платы за земельные участки, указанные в части 2 статьи 13 Закона № 38-ЗРК, определяется Советом министров Республики Крым.

При этом, в Законе № 38-ЗРК не установлены какие-либо критерии определения цены земельных участков и арендной платы за земельные участки.

Рекомендуется установить механизм определения цены земель, аналогичный предусмотренному в пункте 2 статьи 2 Федерального закона от 21 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», согласно которому при приобретении лицами, указанными в пункте 1 статьи 2 указанного Федерального закона, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек; двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности. До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.

Таким образом, с учетом имеющихся согласований Министерства экономического развития Российской Федерации, Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (в редакции Законов Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 69-ЗРК, от 2 декабря 2014 года № 19-ЗРК, от 19 января 2015 года № 72-ЗРК/2015, от 20 января 2015 года № 73-ЗРК/2015, от 30 ноября 2015 года № 169-ЗРК/2015, от 1 декабря 2015 года № 175-ЗРК/2015, от 25 декабря 2015 года № 190-ЗРК/2015, от 19 февраля 2016 года № 221-ЗРК/2016, от 22 апреля 2016 года № 234-ЗРК/2016, от 22 апреля 2016 года № 235-ЗРК/2016, от 22 апреля 2016 года № 236-ЗРК/2016, от 28 июня 2016 года № 255-ЗРК/2016, от 23 ноября 2016 года № 309-ЗРК/2016, от 23 ноября 2016 года № 316-ЗРК/2016, от 23 ноября 2016 года № 320-ЗРК/2016, от 29 декабря 2016 года № 334-ЗРК/2016, от 30 декабря 2016 года № 348-ЗРК/2016, от 30 марта 2017 года № 374-ЗРК/2017) необходимо привести в соответствие с Конституцией Российской Федерации и федеральным законодательством в части, не регулирующей особенности имущественных и земельных отношений, и устранить выявленный коррупциогенный фактор путем внесения соответствующих изменений.

Просим сообщить о результатах рассмотрения настоящего экспертного заключения.

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель начальника | И.М. Демецкая |

Н.Р. Сейтумерова

546-321